

ОТЧЕТ №044-ДО/20/1 от 24.04.2020 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, СОВЕТСКИЙ Р-Н,
УЛ. МЕНДЕЛЕЕВА, Д. 158**

**Заказчик: ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА
ЭКСПО»**

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1	ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	9
1.1	<i>Задание на оценку.....</i>	9
1.2	<i>Применяемые стандарты оценки</i>	11
1.3	<i>Допущения и ограничительные условия.....</i>	11
1.4	<i>Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов....</i>	14
1.5	<i>Основные факты и выводы.....</i>	15
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1	<i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки.....</i>	18
2.2	<i>Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	20
2.3	<i>Осмотр Объекта оценки.....</i>	21
2.4	<i>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....</i>	33
3	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	72
3.1	<i>Терминология, основные понятия</i>	72
3.2	<i>Методы оценки</i>	73
3.3	<i>Основные этапы оценки.....</i>	78
3.4	<i>Выбор подходов к оценке</i>	78
3.5	<i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	80
4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
4.1	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	82
4.2	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	92
4.3	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</i>	93
4.4	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i>	119
4.5	<i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта,....</i>	121
5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	123
5.1	<i>Методика расчета.....</i>	123
5.2	<i>Определение ставки дисконтирования.....</i>	125
5.3	<i>Ставка аренды.....</i>	129
5.4	<i>Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта.....</i>	149
5.5	<i>Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей.....</i>	150
5.6	<i>Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов.....</i>	150
6	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	155
7	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	157
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	160
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	338
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	344

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

тел.: +7 495 64 707 28 / +7 (4842) 544-478
www.regalconsulting.ru

для ООО «УК «Навигатор»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «17» июня 2019 года №044-ДО/19 и Заданием на оценку №01 от 17 апреля 2020 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж №б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа,

- Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве $\frac{1}{2}$;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
 12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
 14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан,

- г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
15. Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
16. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
17. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);
18. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 24.04.2020 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 17.04.2020 г. по 24.04.2020г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Предполагаемое использование оценки – результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО».

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объекта оценки (без учета НДС), а именно:

Справедливая стоимость Объекта оценки составляет:

1 233 181 271 (один миллиард двести тридцать три миллиона сто восемьдесят одна тысяча двести семьдесят один) рубль, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	Нежилое	02:55:010715:1664	140 064 083
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1679	501 366 823
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1552	36 802 085
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1550	9 520 505
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1686	340 117 313
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1547	901 454
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	Нежилое	02:55:010715:1548	511 159
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1549	309 911
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1553	5 462 181

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., без НДС
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1554	5 596 476
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1555	169 425 486
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1551	1 165 316
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	Нежилое	02:55:010715:1724	16 611 983
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1417	177 812
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1403	177 812
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1401	3 742 506
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	Специальное	02:55:010715:1396	395 826
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	Специальное	02:55:010715:1399	832 540
	ИТОГО:			1 233 181 271

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в

течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1 Задание на оценку

**Объект оценки (в т. ч. состав
Объекта оценки, характеристики
Объекта оценки и его
оцениваемых частей):**

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.

2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);

3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);

4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);

5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;

6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;

7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;

9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;

10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;

11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);

12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;

13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724

14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);

15. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);

16. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);

17. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);

18. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, прочие ограничения. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел №2.4.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	24.04.2020 г.
Срок проведения оценки:	17.04.2020 г. - 24.04.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2 Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Ассоциации СРО «НКСО»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» (СРО «НКСО»), согласно Устава данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2011 (Международного совета по стандартам оценки (МССО)) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3 Допущения и ограничительные условия

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объекта оценки.
14. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
15. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком,

- рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
16. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
 17. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
 18. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
 19. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
 20. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
 21. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
 22. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
 23. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
 24. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
 25. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото,

предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности, данных, предоставленных Заказчиком.

26. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
27. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в общей площади объекта – Торговый комплекс (Литера Л). По данным технического паспорта общая площадь здания составляет 30 976 кв.м. По данным Выписок из ЕГРН суммарная площадь помещений, относящихся к занию (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН.
28. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.4 Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» ¹ .
Данные Заказчика:	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» ОГРН: 1027725006638 ИНН: 7725206241 КПП: 770201001 Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-059567/19 от 01 августа 2019 года. Период страхования с 20 августа 2019 года по 19 августа 2020 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

¹ По тексту используется сокращенное наименование ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО».

	<p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик²:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002328-1 от 25.01.2018 г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 25.01.2021 г.</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none">- сбор информации об Объекте оценки;- анализ рынка Объекта оценки;- расчет стоимости Объекта оценки;- формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-059570/19 от 01 августа 2019 года. Срок действия с 20 августа 2019 года по 19 августа 2020 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5 Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	<p>Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «17» июня 2019 года №044-ДО/19 и Задание на оценку №01 от 17 апреля 2020 года.</p>
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта:

² Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);

5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве $\frac{1}{2}$;

6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;

7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;

8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;

9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;

10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;

11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);

12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;

13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724

14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);

15. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);

16. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв. № 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);

	<p>17. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);</p> <p>18. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).</p> <p>Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	Обоснованно не применялся (см. раздел 3.4. настоящего Отчета).
Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	Обоснованно не применялся (см. раздел 3.4. настоящего Отчета).
Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	1 233 181 271 (один миллиард двести тридцать три миллиона сто восемьдесят одна тысяча двести семьдесят один) рубль.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС):	1 233 181 271 (один миллиард двести тридцать три миллиона сто восемьдесят одна тысяча двести семьдесят один) рубль. Пообъектно, результат приведен в Таблице 7.1 настоящего Отчета.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Номер и дата составления Отчета:	№044-ДО/20/1 от 24.04.2020 г.

Оценщик



О.В. Садовский

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При проведении работ по определению стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686690 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте м №99/2018/220687250 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686794 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220671722 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220687597 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220662979 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220672511 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220666258 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683744 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220685029 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686380 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220675790 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220687888 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220660430 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220653504 от 28.11.2018 г.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683755 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220640384 от 27.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220650894 от 28.11.2018 г.
- Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.
- Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №1, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №2, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Котельную, инвентарный номер 20855 от 02.10.2013 г.
- Технический паспорт на Трехствольную дымовую трубу, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на Блок хранения топлива, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.
- Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.
- Договор аренды №3 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018 г.
- Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.
- Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.
- Прочие документы.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
11. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
12. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.

13. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
14. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
15. Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода.
16. Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики доходного подхода.

Информационные Интернет-ресурсы:

17. Портал недвижимости - [https:// cian.ru/](https://cian.ru/)
18. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru>
19. Портал «СтатРиелт» - <https://statrielt.ru/>
20. Портал Институт «Центр развития» - <https://dcenter.hse.ru/>
21. Портал RusBonds - <https://www.rusbonds.ru/>

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производилась, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.

**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.



Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);





Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);



Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;





Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: б, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;



Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;



Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;



Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;



Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);



Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;



Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724





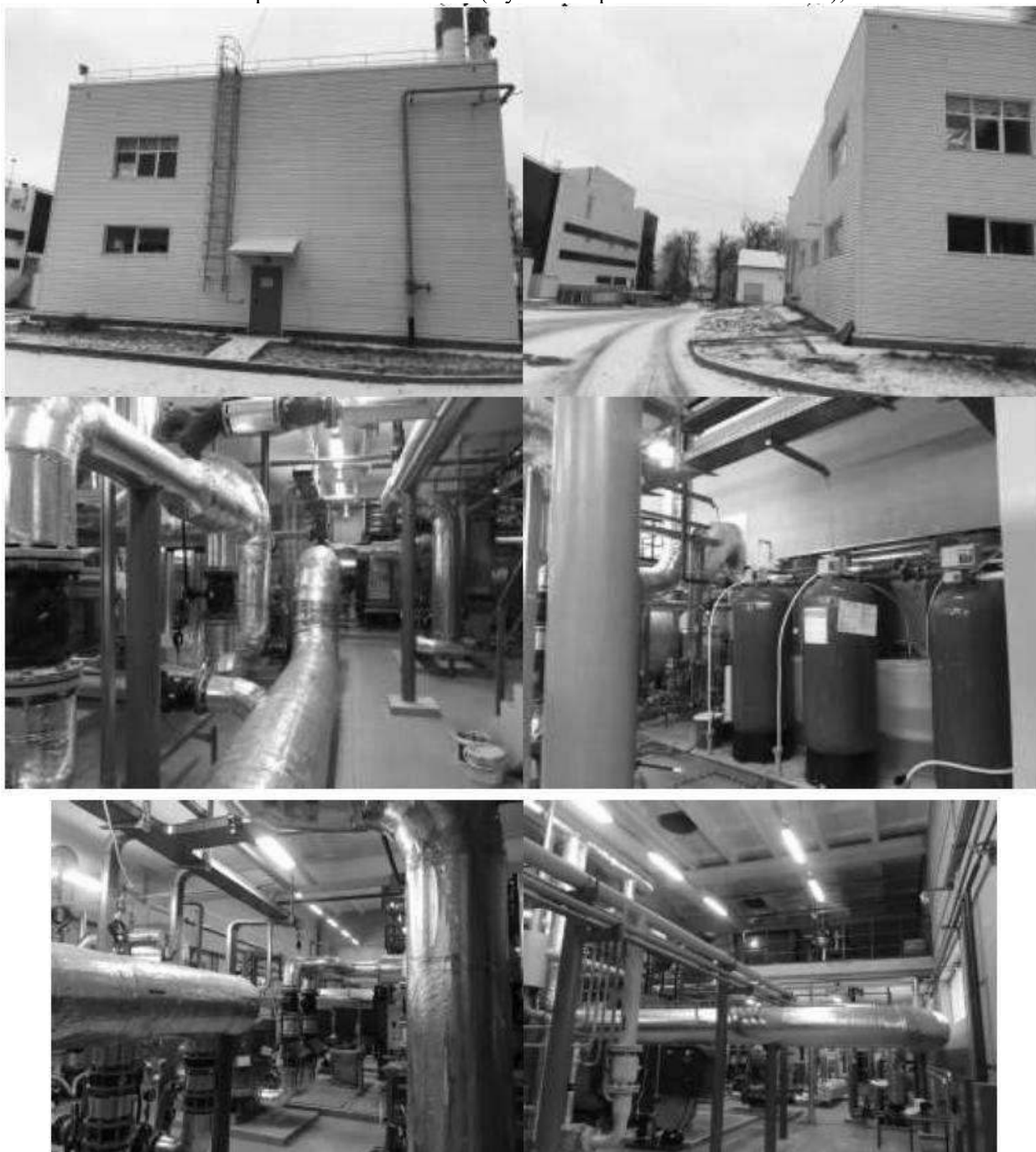
Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);



Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);



Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);



Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);



Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).



2.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

2.4.1. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, а также права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений.

Объект оценки принадлежит на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО». Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда,

прочие ограничения. Оценка произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса РФ: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).».

Согласно ст. 246 Гражданского Кодекса РФ: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.».

Согласно ст. 247 Гражданского Кодекса РФ: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.».

Согласно ст. 249 Гражданского Кодекса РФ: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению».

Согласно ст. 250 Гражданского Кодекса РФ: «1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается».

Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже. В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемых объектов определяется Оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений. Также, оценка в рамках настоящего Отчета производилась без учета доверительного управления.

Таблица 2.1 Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) Объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.	1/2	8 641,10	4 320,55	02:55:010715:1664	59 640 000	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686690 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м, этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1; 4; 2; 4, антресоль №б/н 1; 4, антресоль №б/н 2; 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка, 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования).	1	28 241,60	28 241,60	02:55:010715:1679	764 810 000	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте м №99/2018/220687250 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования).	1	2 119,10	2 119,10	02:55:010715:1552	43 781 000	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686794 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования).	1	548,20	548,20	02:55:010715:1550	8 404 000	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220671722 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2.	1/2	11 328,70	5 664,35	02:55:010715:1686	454 530 000	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220687597 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда, прочие ограничения
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.	1/2	31,20	15,60	02:55:010715:1547	1 026 000	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220662979 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева,	1/2	18,20	9,10	02:55:010715:1548	742 000	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте	Доверительное управление, аренда, прочие ограничения

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
	д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;							недвижимости №99/2018/220672511 от 28.11.2018 г.	
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	12,00	6,00	02:55:010715:1549	510 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220666258 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	211,50	105,75	02:55:010715:1553	5 330 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683744 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	216,70	108,35	02:55:010715:1554	5 440 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220685029 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	5 963,90	02:55:010715:1555	285 876 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686380 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	67,10	33,55	02:55:010715:1551	1 591 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220675790 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	2 169,20	02:55:010715:1724	48 086 500	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220687888 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	33,40	02:55:010715:1417	610 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220660430 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева,	1	33,30	33,30	02:55:010715:1403	646 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте	Доверительное управление

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
	д. 158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования); Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	549,70	02:55:010715:1401	7 954 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	недвижимости №99/2018/220653504 от 28.11.2018 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683755 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	37,80	02:55:010715:1396	8 835	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220640384 от 27.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования);	1	176,40	176,40	02:55:010715:1399	8 835	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220650894 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда

Источники: данные Заказчика.

Поскольку часто оцениваемых помещений сдана в долгосрочную аренду, Оценщик проанализировал данные предоставленных Договоров аренды и дополнил их следующими соглашениями к ним.

Таблица 2.2 Данные договоров аренды

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5, Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.	1/2	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	0,00	0,00	-	-
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1 - 4, 2 - 4, антресоль №б/н 1 - 4, антресоль №б/н 2 - 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4.	1	28 241,60	1,2, антресоль 1, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	15 777,50	4 812 137,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
							222,09	143 248,05	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Слано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
3	Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования); Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	Подвал	СТО	Л	1 168,10	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	Подвал	Склад	Л	548,20	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № 6/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	1/2	5 664,35	Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	349,10	225 169,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № 6/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	1/2	15,60	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	1/2	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	9,10	5 869,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	1/2	6,00	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Слано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	Этаж №1	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2.	1/2	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	0,00	0,00	-	-
13	Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2; Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	Подвал	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.	на 11 месяцев
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	0,00	0,00	-	-
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158.	1	33,30	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №2	И	0,00	0,00	-	-

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Слано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
16	Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования); Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	Этаж №1, Этаж №2	Котельная	Ж	549,70	11 429,21	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.	05.07.2022
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	-	Трехствольная дымовая труба	IX	37,80	53 336,30	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.	05.07.2022
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	1	176,40	-	Блок хранения топлива	X	176,40	166 207,30	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.	05.07.2022
ИТОГО:								10 918 294,36		
							30 089,19			

Источник: данные Заказчика.

Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1664
Статус объекта:	Учтеный
Дата поступления на кадастровый учет:	18.11.2015
Этаж:	б/н (Технический этаж)
Площадь ОИЗ:	8641,1
Единица измерения (ЕИД):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	33040000
Дата введения стоимости:	01.01.2017
Дата определения стоимости:	18.11.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ОИЗ Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	01.05.2019
Форм собственности:	Частная

Права и ограничения

Пример	Страна/регион
18:02:04:101:04:072:903:00:10:01022 от 31.05.2019 (Ипотека долевая)	18:02:55:010715:1664-02:11:0216:01 от 22.05.2019 (Право собственности)
18:02:04:101:04:072:904:00:10:01022 от 12.07.2019 (Ипотека долевая)	18:02:55:010715:1664-02:11:0216:01 от 25.10.2019 (Долевая собственность)

[Найти объект на интерактивной карте](#)
[Сформировать отчет](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1679
Статус объекта:	Учтеный
Дата поступления на кадастровый учет:	18.01.2016
Этаж:	1, б/н 1 (Антресоль), 2, б/н 2 (Антресоль), б/н (Технический этаж), б/н (вставка)
Площадь ОИЗ:	28241,6
Единица измерения (ЕИД):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	75481800
Дата введения стоимости:	01.01.2017
Дата определения стоимости:	18.01.2016
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ОИЗ Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	28.01.2019
Форм собственности:	Частная

Права и ограничения

Пример	Страна/регион
18:02:04:101:04:072:068:00:10:30023 от 14.07.2019 (Ипотека долевая)	18:02:55:010715:1679-02:10:0216:01 от 22.05.2019 (Аренда)
	18:02:55:010715:1679-02:10:0216:04 от 20.01.2019 (Аренда)
	18:02:55:010715:1679-02:10:0216:01 от 26.10.2019 (Долевая собственность)

[Найти объект на интерактивной карте](#)
[Сформировать отчет](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<input type="checkbox"/> Вернуться к результатам поиска <input type="checkbox"/> Создать новый запрос	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1552
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.08.2015
Этаж:	0м (Подвал)
Площадь, кв.м:	2119,1
Единица измерения (под):	Квадратный метр
Кадастровый стоимость:	43181000
Дата введения стоимости:	07.03.2017
Дата определения стоимости:	31.08.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ОКДЗ Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	28.05.2019
Форма собственности:	Частная
+ Права и ограничения	
Права:	Ограничения:
04:02:04/01-04/02/2004/018-00002 от 14.07.2016 (ИЖС/М.ДОМОВ. собственности)	04:02:55:010715:1552-02/10/03/15-3 от 22.03.2015 (Гранд)
<input type="checkbox"/> Найти объект на топографической кадастровой карте	
<input type="checkbox"/> Справочная информация	
<input type="checkbox"/> Вернуться к результатам поиска <input type="checkbox"/> Создать новый запрос	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<input type="checkbox"/> Вернуться к результатам поиска <input type="checkbox"/> Создать новый запрос	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1550
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.08.2015
Этаж:	0м (Подвал)
Площадь, кв.м:	548,2
Единица измерения (под):	Квадратный метр
Кадастровый стоимость:	3434000
Дата введения стоимости:	07.03.2017
Дата определения стоимости:	31.08.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ОКДЗ Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	28.05.2019
Форма собственности:	Частная
+ Права и ограничения	
Права:	Ограничения:
04:02:04/01-04/02/2004/018-00002 от 14.07.2016 (ИЖС/М.ДОМОВ. собственности)	04:02:55:010715:1550-02/10/03/15-4 от 22.03.2015 (Гранд)
<input type="checkbox"/> Найти объект на топографической кадастровой карте	
<input type="checkbox"/> Справочная информация	
<input type="checkbox"/> Вернуться к результатам поиска <input type="checkbox"/> Создать новый запрос	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	02:55:010715:1686
Статус объекта	Учтенный
Дата окончания кадастровый учет	26.07.2016
Этаж	1, 02 (Многоэтажный этаж, 2, 3)
Площадь ООС/у	11328,7
Единица измерения/код	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	48453000
Дата внесения в кадастр	07.02.2017
Дата прекращения кадастра	26.07.2016
Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ОСО Тип	Нежилое помещение
Дата обновления информации	03.08.2016
Форм собственности	Частная

Права в собственности

Право	Право-номер
	02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 24.02.2016 (Аренов)
	02:55:010715:1686-02/16/02/16-07 от 29.03.2016 (Аренов)
02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 03.02.2016 (Общая долевая собственность)	02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 20.03.2016 (Аренов)
02:55:010715:1686-02/16/02/16-02 от 01.03.19.2016 (Управление)	02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 20.03.2016 (Аренов)
02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 03.02.2016 (Общая долевая собственность)	02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 20.03.2016 (Аренов)
02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 22.05.2016 (Управление)	02:55:010715:1686-02/16/02/16-10 от 20.03.2016 (Аренов)

Нет объектов на выбранной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	02:55:010715:1547
Статус объекта	Учтенный
Дата окончания кадастровый учет	25.03.2015
Этаж	02 (Технический этаж)
Площадь ООС/у	31,2
Единица измерения/код	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	1822000
Дата внесения в кадастр	07.03.2015
Дата прекращения кадастра	25.03.2015
Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ОСО Тип	Нежилое помещение
Дата обновления информации	03.08.2016
Форм собственности	Частная

Права в собственности

Право	Право-номер
02:55:010715:1547-02/16/02/16-04 от 05.08.2016 (Общая долевая собственность)	02:55:010715:1547-02/16/02/16-01 от 22.08.2016 (Торное управление)
02:55:010715:1547-02/16/02/16-04 от 05.08.2016 (Общая долевая собственность)	02:55:010715:1547-02/16/02/16-01 от 22.08.2016 (Торное управление)

Нет объектов на выбранной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.
Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

🔍 Внести коррективы поиска 📄 Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1548
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.05.2015
Этаж:	1
Площадь, кв.м:	18,2
Единица измерения зал. части:	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14,900
Дата введения стоимости:	07.02.2017
Дата отмены стоимости:	31.05.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОКД Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	03.06.2019
Вид собственности:	Частная

Право и ограничения

Провайдер	Ограничение
№ 02:04/014-007/2009/018-2/002 от 05.09.2016 (Общедолевая собственность)	№ 02:55:010715:1548-02/010/019-0 от 20.03.2016 (Аренда)
№ 02:04/014-007/2009/018-2/002 от 05.09.2016 (Общедолевая собственность)	№ 02:55:010715:1548-02/010/019-0 от 22.08.2016 (Прочие ограничения)
№ 02:04/014-007/2009/018-2/002 от 05.09.2016 (Общедолевая собственность)	№ 02:55:010715:1548-02/010/019-0 от 20.03.2016 (Аренда)
№ 02:04/014-007/2009/018-2/002 от 05.09.2016 (Общедолевая собственность)	№ 02:55:010715:1548-02/010/019-0 от 20.18.2016 (Директорское управление)

🔍 Внести коррективы поиска 📄 Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

🔍 Внести коррективы поиска 📄 Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1549
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.05.2015
Этаж:	1
Площадь, кв.м:	12
Единица измерения зал. части:	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5,000
Дата введения стоимости:	07.02.2017
Дата отмены стоимости:	31.05.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОКД Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	03.06.2019
Вид собственности:	Частная

Право и ограничения

Провайдер	Ограничение
№ 02:04/014-007/2009/018-2/002 от 05.09.2016 (Общедолевая собственность)	№ 02:55:010715:1549-02/010/019-0 от 20.03.2016 (Прочие ограничения)
№ 02:04/014-007/2009/018-2/002 от 05.09.2016 (Общедолевая собственность)	№ 02:55:010715:1549-02/010/019-0 от 20.18.2016 (Директорское управление)

🔍 Внести коррективы поиска 📄 Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1553
Старый объект:	Учтывался
Дата постановки на кадастровый учет:	21.08.2019
Этаж:	5/н (технический этаж)
Площадь ООС:	211,5
Средняя рыночная стоимость:	18602000 руб.
Кадастровая стоимость:	1300000
Дата постановки стоимости:	07.02.2019
Дата обновления стоимости:	21.08.2019
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ООС/ Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	21.08.2019
Вид права собственности:	Частное

Права и ограничения

№	Требования
14-02-04/19-04/17/006/2019-22491 от 05.09.2019 (Общая долевая собственность)	14-02-55/19/15/1554-02/10/02/19-5 от 22.08.2019 (Помещение в составе общей долевой собственности)
14-02-04/19-04/17/006/2019-22492 от 05.09.2019 (Общая долевая собственность)	14-02-55/19/15/1554-02/10/03/19-2 от 26.03.2019 (Долевое участие в управлении)

Найти объект по публичной кадастровой карте

Сформировать отчет

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1554
Старый объект:	Учтывался
Дата постановки на кадастровый учет:	21.08.2019
Этаж:	5/н (технический этаж)
Площадь ООС:	216,7
Средняя рыночная стоимость:	18602000 руб.
Кадастровая стоимость:	1440000
Дата постановки стоимости:	07.02.2019
Дата обновления стоимости:	21.08.2019
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Менделеева, д.158
ООС/ Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	01.09.2019
Вид права собственности:	Частное

Права и ограничения

№	Требования
14-02-04/19-04/17/006/2019-22491 от 05.09.2019 (Общая долевая собственность)	14-02-55/19/15/1554-02/10/02/19-5 от 22.08.2019 (Помещение в составе общей долевой собственности)
14-02-04/19-04/17/006/2019-22492 от 05.09.2019 (Общая долевая собственность)	14-02-55/19/15/1554-02/10/03/19-2 от 26.03.2019 (Долевое участие в управлении)

Найти объект по публичной кадастровой карте

Сформировать отчет

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Обновить мой запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1555
Статус объекта:	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.08.2015
Этаж:	1
Площадь ОПС:	6963,9
Единица измерения (ЕД):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	35937000
Дата введения стоимости:	07.03.2017
Дата окончания стоимости:	31.08.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОПС Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	20.03.2019
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ссылка на запись
№ 02:55:010715:1555/008/2019-21547 от 08.06.2019. (Общая долевая собственность)	№ 02:55:010715:1555/001/2019-1 от 28.12.2018. (Аренда) № 02:55:010715:1555/001/2019-7 от 28.10.2018. (Долевая участие (установлен))

[Вернуться к результатам поиска](#) [Обновить мой запрос](#)

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Обновить мой запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1551
Статус объекта:	Учтеный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.08.2015
Этаж:	б/н (Подвал)
Площадь ОПС:	67,1
Единица измерения (ЕД):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3593000
Дата введения стоимости:	07.03.2017
Дата окончания стоимости:	31.08.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОПС Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	03.09.2019
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ссылка на запись
№ 02:55:010715:1551/004/2019-10003 от 14.07.2019. (Общая долевая собственность)	№ 02:55:010715:1551/001/2019-0 от 28.10.2018. (Долевое участие (установлен))
№ 02:55:010715:1551/001/2019-5 от 21.05.2019. (Общая долевая собственность)	№ 02:55:010715:1551/001/2019-5 от 20.06.2019. (Прочие ограничения (обременения))

[Вернуться к результатам поиска](#) [Обновить мой запрос](#)

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сбросить мой запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1724
Статус объекта:	Учтенный
Дата внесения в кадастровый учет:	22.02.2018
Этаж:	06 (Полтора)
Площадь объекта:	2169,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4088561,72
Дата внесения стоимости:	22.02.2018
Дата прекращения стоимости:	22.02.2018
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОКД Тип:	Нежилое помещение
Дата последней информации:	31.03.2018
Вид собственности:	Частная
План и описание	
План:	План объекта
02:55:010715:1724-02:55:010715:02-01/04/2018 (Общая доля в собственности) 02:55:010715:1724-02:55:010715:01-01/06/2018 (Дополнительные участники собственности)	
- Найти объект на интерактивной кадастровой карте - Сформировать отчет	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сбросить мой запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1417
Статус объекта:	Учтенный
Дата внесения в кадастровый учет:	22.11.2018
Площадь объекта:	33,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	316000
Дата внесения стоимости:	07.03.2017
Дата прекращения стоимости:	22.11.2018
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОКД Тип:	Здание (Нежилое здание)
ОКД Этажность:	1
ОКД Материал стен:	Битумные
ОКД Зарегистрирован ли в СНТ:	2014
Дата последней информации:	26.11.2018
Вид собственности:	Частная
План и описание	
План:	План объекта
02:55:010715:1417-02:55:010715:02:01/04/2018 (Общая доля в собственности) 02:55:010715:1417-02:55:010715:01:01/06/2018 (Дополнительные участники собственности)	
- Найти объект на интерактивной кадастровой карте - Сформировать отчет	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1403
Статус объекта:	Чужой
Дата постановки на кадастровый учет:	30.10.2018
Площадь ООС:	33,3
Единица измерения площади:	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	140000
Дата введения стоимости:	07.03.2017
Дата прекращения стоимости:	31.03.2018
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Менделеева, д.158
ООС Тип:	Здание (Нежилое здание)
ООС Этажность:	1
ООС Материал стен:	Кирпичные
ООС Завершение строительства:	2018
Дата окончания информации:	26.03.2019
Форм собственности:	Чужая
Права и ограничения	
Наименование	Сведения
14:02:01/07:04:07:004/02:55:010715:1403/02:55:010715:1403-02/001/2019-01 от 26.03.2019 (Сведения об управлении объектом)	14:02:55:010715:1403-02/001/2019-01 от 26.03.2019 (Сведения об управлении объектом)
<ul style="list-style-type: none"> Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос 	
<p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p>	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	02:55:010715:1401
Статус объекта:	Чужой
Дата постановки на кадастровый учет:	04.07.2018
Площадь ООС:	549,7
Единица измерения площади:	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	795000
Дата введения стоимости:	07.03.2017
Дата прекращения стоимости:	04.01.2019
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Менделеева, д.158
ООС Тип:	Здание (Нежилое здание)
ООС Этажность:	2
ООС Материал стен:	Кирпичные
ООС Завершение строительства:	2013
Дата окончания информации:	26.03.2019
Права и ограничения номера	
Наименование	Сведения
14:02:04/10:00:07/006/0010-006/02 от 14.07.2018 (Сведения об управлении объектом)	14:02:55:010715:1401-001/01/2019-01 от 26.03.2019 (Сведения об управлении объектом)
<ul style="list-style-type: none"> Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос 	
<p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p>	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Оформить новый запрос

Кадастровый номер	02:55:010715:1396
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	24.03.2016
Площадь ООТЗ	Не определена
Единица измерения площади	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	8835,31
Дата введения стоимости	29.12.2015
Дата очередного переоценки	05.12.2015
Дата следующей переоценки	05.01.2016
Адрес (местонахождение)	РБ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
ОКС Тип	Сооружение (Специальное)
ОКС Назначение строительства	3013
Дата объявления информации	20.03.2016
Форма собственности	Частная

Прав и ограничений

Право	Описание
№ 02:55:010715:1396-02/18/02/17-0 от 02.11.2017 (Архив)	
№ 02:55:010715:1396-02/18/02/18-4 от 26.10.2018 (Дополнительное ограничение собственности)	

Свойства объекта

- Наличие объекта в Едином государственном реестре недвижимости
- Согласование плана

Вернуться к результатам поиска | Оформить новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Оформить новый запрос

Кадастровый номер	02:55:010715:1399
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	05.07.2016
Площадь ООТЗ	Не определена
Единица измерения площади	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	8835,31
Дата введения стоимости	29.12.2015
Дата очередного переоценки	05.12.2015
Дата следующей переоценки	05.01.2016
Адрес (местонахождение)	РБ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
ОКС Тип	Сооружение (Специальное)
ОКС Назначение строительства	3013
Дата объявления информации	20.03.2016
Форма собственности	Частная

Прав и ограничений

Право	Описание
№ 02:55:010715:1399-02/18/02/17-3 от 02.11.2017 (Архив)	
№ 02:55:010715:1399-02/18/02/18-4 от 26.10.2018 (Дополнительное ограничение собственности)	

Свойства объекта

- Наличие объекта в Едином государственном реестре недвижимости
- Согласование плана

Вернуться к результатам поиска | Оформить новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

2.4.2. Анализ местоположения Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$.
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве $\frac{1}{2}$;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;

10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
15. Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
16. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
17. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);
18. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки (на карте Республики Башкортостан)



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.2. Укрупненное местоположение Объектов оценки (на карте г. Уфа)



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.3. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.4. Локальное местоположение Объектов оценки



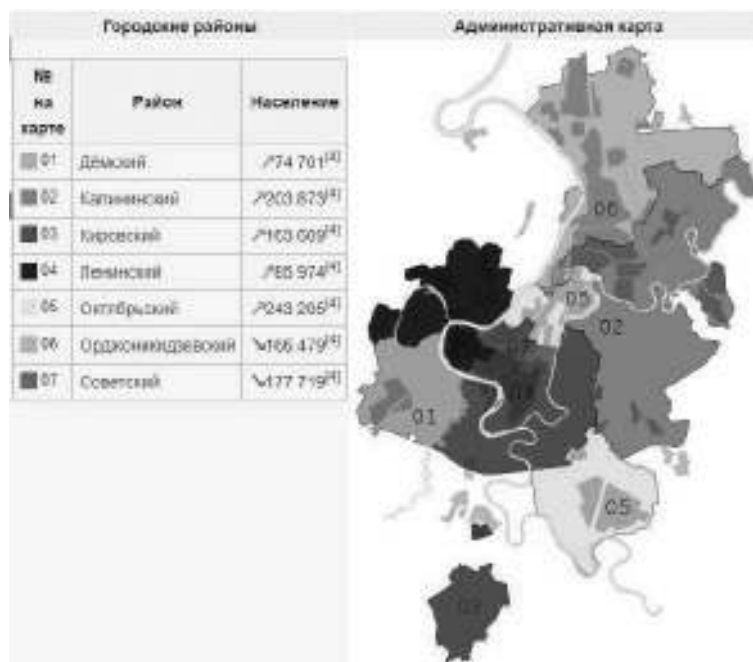
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Уфа - один из крупнейших городов России, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа.

Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров Российской Федерации.

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 11 месте из 1115 городов Российской Федерации. Также является 31-м городом Европы по численности населения.

В рамках административно-территориального устройства, город Уфа состоит из 7 городских районов:



Районам подчинены напрямую 2 сельских населённых пункта (д. Князево подчинена Калининскому району и д. Ветошниково - Ленинскому району), а также 5 сельсоветов (включающих 22 населённых пункта): Фёдоровский сельсовет подчинён Калининскому району, Искинский сельсовет - Кировскому району, Нагаевский сельсовет - Октябрьскому району, Новочеркасский и Турбаслинский сельсоветы - Орджоникидзевскому району. Входящие в состав города районы и сельсоветы находятся на территории городского округа город Уфа, но сами они не являются муниципальными образованиями. В результате присоединения сельских населённых пунктов из окрестностей города, Кировский и Октябрьский районы имеют некомпактные, состоящие из двух отдельных частей, территории. При этом две части Октябрьского района разделены территориями других городских районов, а две части Кировского района разделены территориями, не включёнными в состав городского округа.

Промышленность

В настоящее время городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики города составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы. В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий.

Добыча нефти

- ПАО «АНК «Башнефть» (принадлежит «Роснефти»).
- АО «Таргин» (сервисное обслуживание).

Нефтеперерабатывающая промышленность

В Уфе расположен один из самых современных и крупнейших в России нефтеперерабатывающих комплексов. Глубина переработки нефти на котором составляет 84,9 % при среднероссийском уровне 74 %.

- Филиалы ПАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»: «Башнефть-УНПЗ» (производство нефтепродуктов), «Башнефть-Новыйл» (производство нефтепродуктов), «Башнефть-Уфанефтехим» (производство нефтепродуктов).
- ООО «Башнефть-Сервис НПЗ» (сервисное обслуживание).

Нефтехимическая и химическая промышленность

- ПАО «Уфаоргсинтез» (производство полиэтилена высокого давления (ПВД), фенола, ацетона, полипропилена (более 70 марок), синтетического и гидролизного этилового спирта и прочих химических продуктов).
- ОАО «Уфимский лакокрасочный завод» (производство масляных красок и лака БТ-577, синтетических мастик).
- ОАО «Уфахимпром» (ныне ликвидированное производство гербицидов, хлорорганических соединений, эпоксидных смол, химических реактивов, ДФП).

Транспортировка нефти и газа

- АО «Транснефть-Урал» (транспортировка нефти и нефтепродуктов);
- ООО «Газпром трансгаз Уфа» (транспортировка газа);

Машиностроение и приборостроение

- Уфимское моторостроительное производственное объединение (УМПО).
- Уфимское приборостроительное производственное объединение (УППО, 40-й завод).
- Федеральное государственное унитарное предприятие «Уфимский завод микроэлектроники «Магнетрон» (производство аппаратуры связи).
- ОАО «Уфимский завод «Промсвязь».
- Научно производственное предприятие «Полигон» (производство аппаратуры связи).
- Уфимский завод цветных металлов (утилизация отходов ценных и цветных металлов).
- Уфимский опытный завод «Эталон» (производство, ремонт, техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов).
- Башкирское производственное объединение «Прогресс» (производство продукции производственно-технического назначения, специальных средств связи, товаров народного потребления).
- ОАО «Башсантехмонтаж» (монтаж инженерных сетей и систем отопления, водо- и газоснабжения).
- Уфимское агрегатное производственное объединение им. 50-летия СССР.
- Башкирский троллейбусный завод.
- Уфимское учебно-производственное предприятие всероссийского общества слепых.

- Уфимский тепловозремонтный завод.
- ОАО «Уфимское агрегатное предприятие „Гидравлика“».
- Завод автокомплектующих.
- Открытое акционерное общество «Уфимское научно-производственное предприятие «Молния».
- Федеральное государственное унитарное предприятие «Научное конструкторско-технологическое бюро «Вихрь».
- Уфимский трансформаторный завод, входящий в состав холдинга ОАО «Электрозавод».
- Научно-производственное предприятие «Буринтех» (производство бурового инструмента).

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

- ОАО «ГлавБашСтрой» (железобетонные изделия, газосиликат, мощность по ЖБИ 210 тыс. м³ в год, работает под брендом ОАО «СтройПланета»),
- ООО ДСК КПД (бетон, железобетон и изделия из них),
- ОАО «Уфимский ЖБЗ-1» (бетон, железобетон и изделия из них (мощность по ЖБИ 75 тыс. м³ в год),
- Уфимский ЖБЗ-2 (бетон, железобетон и изделия из них, мощность по ЖБИ 140 тыс. м³ в год).

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы:

- ОАО «Акционерная компания «Востокнефтезаводмонтаж» (строительно-монтажные работы, изготовление металлических конструкций),
- ОАО «Башстром» (производство стеновых мелкоштучных материалов),
- ОАО «Башнефтезаводстрой» (строительно-монтажные работы, производство строительных материалов),
- ОАО «Уфимский комбинат строительных материалов» (производство строительного кирпича и керамической черепицы).

Деревообрабатывающая промышленность

- ООО «Уфимский фанерно-плитный комбинат» (производство фанеры, ДВП, пиломатериалов, столярных изделий).
- Башкирские художественные промыслы «Агидель» (производство изделий народных художественных промыслов).
- ОАО «Уфимская спичечная фабрика им. 1 Мая» (производство спичек).
- Филиал «Уфимский фанерный комбинат» ОАО «ЛХК „Башлеспром“» (деревообработка, производство древесно-стружечных плит).
- ОАО «Бельский ДОК» (деревообработка).

- НПО «Полимер» (производство пенопласта).
- ООО «Кроношпан» (деревообработка).

Стекольная промышленность

- Филиал ООО «Русджам Стеклотара Холдинг» в г. Уфа (производство стеклотары).

Пищевая промышленность

- ОАО «Башкирхлебпром» (изготовление хлебобулочных изделий).
- ОАО «Уфимский мясоконсервный комбинат» (переработка мяса и производство колбасных изделий, в том числе с применением сои).
- Уфимский спиртоводочный комбинат - филиал ОАО «Башспирт».
- ООО «Башкирское мороженое».
- Завод безалкогольных напитков «Нурлы» - производство кваса живого брожения, питьевой воды, холодных чаев и лимонадов.

Лёгкая промышленность

- ООО «Серебряный Пик» (производство кожгалантереи, пошив спортивных сумок, школьных и туристических рюкзаков).
- ОАО «Уфимская косметическая фабрика «Чародейка»» (производство парфюмерной косметической и пищевой продукции).
- ОАО «Уфимский хлопчатобумажный комбинат» (производство текстильной продукции).
- Государственное предприятие «Республиканский центр моды» (моделирование и изготовление швейных изделий, услуги для населения).
- ОАО «Уфимская производственно-торговая фирма им. 8 Марта» (производство швейной продукции и предоставление услуг пошива).
- ОАО «Уфимская трикотажная фабрика» (производство трикотажных изделий).

Фармацевтическая промышленность

- Уфимский витаминный завод «Уфавита» (выпуск готовых лекарственных средств).
- ГУП «Иммунопрепарат» (производство иммунобиологических и лекарственных препаратов).

Энергетика

- ОАО «Башкирская электросетевая компания» — дочерняя компания ОАО «АФК „Система“».
- ОАО «Башэнергоактив» — дочерняя компания ОАО «Интер РАО ЕЭС».
- ООО «Энергоремонт».
- МУП «Уфимские инженерные сети».

Объекты оценки расположены в Советском районе г. Уфы, микрорайон «Зеленая роща». Доступ к объектам осуществляется автомобильным или общественным транспортом. Транспортная

доступность – хорошая, подъезд с ул. Менделеевская. В шаговой доступности от ТЦ находятся 2 остановки общественного транспорта («Лесная», «Республиканский выставочный комплекс»).

Оцениваемые помещения и здания являются коммерческими и вспомогательными объектами, составляющие Торгово-выставочный комплекс ВДНХ. Данный комплекс располагается в быстрорастущем районе многоэтажной жилой застройки в 5 минутах езды от центра Уфы.

Окружающая застройка преимущественно многоэтажная, объекты окружения застройки - объекты жилой, коммерческой и производственно-складской застройки.

Карта 2.5. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Вывод: Исходя из состава и назначения оцениваемых объектов, их местоположении можно признать отличным для эффективной эксплуатации в рамках Торгово-выставочного комплекса ВДНХ.

2.4.3. Физические свойства Объекта оценки

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой единый объект, а именно, торгово-выставочный комплекс «ВДНХ» с вспомогательными зданиями и сооружениями, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158.

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.3 Физические характеристики Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв.м.	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.	1/2	8 641,10	4 320,55	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	02:55:010715:1664	169 699 096
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	1	28 241,60	28 241,60	28 241,60	1,2, антресоль 1, антресоль 2, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1679	607 446 923
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	2 119,10	2 119,10	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1552	44 588 737
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	548,20	548,20	Подвал	Склад	Л	02:55:010715:1550	11 534 871
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	1/2	11 328,70	5 664,35	5 664,35	Этаж №1, Этаж №2, Этаж № 3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1686	412 079 951
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа,	1/2	31,20	15,60	15,60	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1547	1 092 185

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
7	Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2; Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	18,20	9,10	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	E	02:55:010715:1548	619 311
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	12,00	6,00	6,00	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	E	02:55:010715:1549	375 483
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	211,50	105,75	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	E	02:55:010715:1553	6 617 879
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	216,70	108,35	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	E	02:55:010715:1554	6 780 588
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	5 963,90	5 963,90	Этаж №1	Торговые помещения	E	02:55:010715:1555	205 272 838
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	67,10	33,55	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1551	1 411 875

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв.м.	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	2 169,20	2 169,20	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1724	20 126 777
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	33,40	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	02:55:010715:1417	215 434
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	1	33,30	33,30	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №2	И	02:55:010715:1403	215 434
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855; адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	549,70	-	Этаж №1, Этаж №2	Котельная	Ж	02:55:010715:1401	4 534 352
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	37,80	-	-	Трехствольная дымовая труба	IX	02:55:010715:1396	479 576
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования);	1	176,40	176,40	-	-	Блок хранения топлива	X	02:55:010715:1399	1 008 691
ИТОГО:			60 399,10	50 135,85	49 305,25					1 494 100 000

Источник: данные Заказчика.

Торгово-выставочный комплекс состоит из двух частей «ВДНХ ЭКСПО УФА» и «ВДНХ ДОМ УФА».

Комплекс располагает современным видео-, аудио- и компьютерным оборудованием, различными средствами связи, включая беспроводную сеть Wi-Fi, отделениями банков, ресторанами и кафе, сервис-центрами. Кроме того, на территории ВДНХ ЭКСПО организуют ресторанное обслуживание и регулярные развлекательные программы. Рядом с комплексом находится парковка на 1000 мест.

«ВДНХ ЭКСПО УФА» - многофункциональный выставочный комплекс, на территории которого проходят промышленные и технологические выставки, общественные форумы и конгрессные мероприятия различного масштаба и формата.



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Выставочный комплекс. Технические характеристики. Конференц-залы.

1 этаж выставочного комплекса

- Выставочный зал №1 2195 кв.м
- Выставочный зал №2 2627 кв.м
- Возможность приема людей и выставкам
- Выставочный ст-п
- Высота потолков 9-12м
- Максимальная нагрузка на зал 1750 кг/м²
- Грузовые ворота 4 шт



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

2 этаж

- Выставочный зал №3 1300 кв.м
- Выставочный зал №4 850 кв.м
- Высота потолков 8 м
- Выставочный ст-п



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Конгресс-зал

- Площадь 330 кв.м
- Количество посадочных мест — 317 шт.
- Оснащение: проекторы с экранами 2 шт, плазменные панели 4 шт, система общего усиления звука с микрофонами, система видеотображения



Конференц-зал №1

- Площадь 85 кв.м
- Посадочных мест 70 чел
- Оснащение: овальный стол, плазменные панели 4 шт, система микрофонов зала



Конференц-зал №2

- Площадь 118 кв.м
- Посадочных мест 100 чел
- Оснащение: экран и проектор, система микрофонов зала, раскладка амфитеатрон



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Таблица 2.4 Характеристики выставочного комплекса (литера Е)

Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9
Технический этаж	0,0	783,4	783,4
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2

Источник: Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Дата строения	Наименование (назначение, классификация (показатели))	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м	Объем, куб.м	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	пикапов строение	выставочный комплекс	ж/б/ст.- железобетонные монолиты, 1-й эт. ж/б/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели, в секциях панелей	3	17 782,2	124861	0	37 182 002

Источник: Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.



Источник: Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.

Таблица 2.5 Физические характеристики выставочного комплекса (литера Е)

Наименование	Показатель
Наименование	Выставочный комплекс
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	17 782,20
1 этаж	7 295,60
2 этаж	6 279,30
3 этаж	3 423,90
Технический этаж	783,40
Строительный объем, куб. м	124 861
Высота потолков, м	1 этаж - 4,38 м. 2 этаж - 12,40 м. 3 этаж - 5,14 м., технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено
Строительные характеристики	
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Цокольный этаж - ж/бетонные монолитные, 1-ый этаж - ж/бетонные монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели
Крыша	Плоская с кровельным покрытием рулонным материалом «Технопласт ЭПП, ЭКП»

Наименование	Показатель
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)
Текущее использование площадей	Торговое

Источник: Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

«ВДНХ ДОМ УФА» - специализированный торговый центр, площадью ~35 000 кв.м., на которой расположены более 200 магазинов и шоу-румов с отделочными материалами, свыше 10 салонов кухонь, предметы интерьера и большой выбор эксклюзивной мебели.



Источник: <https://2gis.ru/>



Источник: <https://2gis.ru/>

Таблица 2.6 Характеристики торгового комплекса (литера Л)

Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
По техническому паспорту и по ЕГРН:				
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2
2 этаж	8 041,3	0,0	3 231,9	11 273,2
2 этаж (антресоль)	431,4	0,0	370,7	802,1
Технический этаж	0,0	0,0	2 630,8	2 630,8
Итого	17 760,1	1 716,3	11 499,6	30 976,0
Дополнительные помещения по ЕГРН:				
Подвал	0,0	2 060,7	108,5	2 169,2
Технический этаж	0,0	0,0	8 641,1	8 641,1
Итого	17 760,1	3 777,0	20 249,2	41 786,3

Источник: Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от

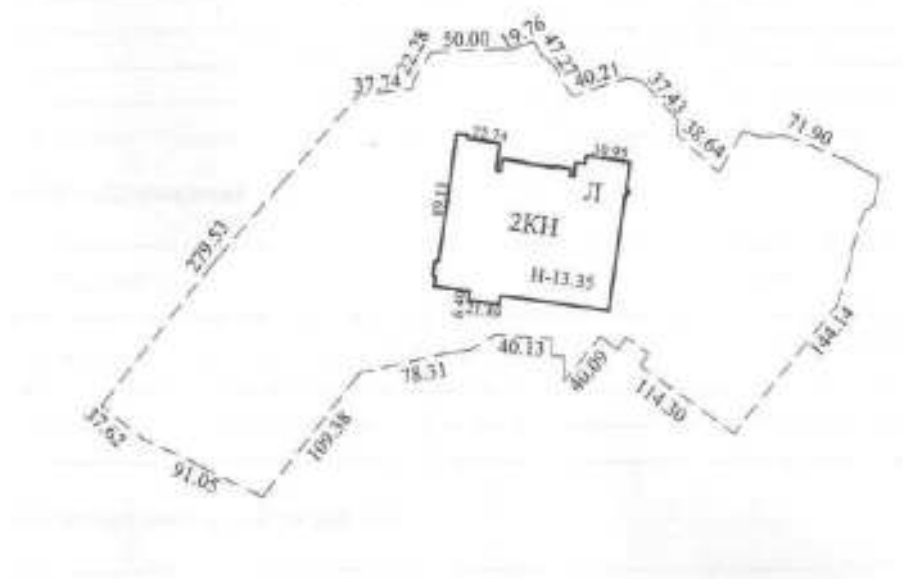
02.07.2014 г., Выписки из ЕГРН, относящиеся к объекту.

В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в общей площади объекта – Торговый комплекс (Литера Л). По данным технического паспорта общая площадь здания составляет 30 976 кв.м. По данным Выписок из ЕГРН суммарная площадь помещений, относящихся к занятию (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН.

Этаж	Доп. этаж	Назначение помещений (объемная категория)	Фактическая категория	Основные технико-технические характеристики зданий					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общая объем, куб.м.	Прочность	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Б	Нежилая строения	торговая	сталь-бетон-кирпич	2	30 976,0	19028	8	96 018 620

Источник: Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от

02.07.2014 г., Выписки из ЕГРН, относящиеся к объекту



Источник: Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г., Выписки из ЕГРН, относящиеся к объекту

Таблица 2.7 Физические характеристики торгового комплекса (литера Л)

Наименование	Показатель
Наименование	Торговый комплекс
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	41 786,30
Подвал	4 903,60
1 этаж	13 535,50
2 этаж	12 075,30
Технический этаж	11 271,90
Строительный объем, куб. м	191 125
Высота потолков, м	Подвал - 5,50 м., 1 этаж - 6,40 м. 2 этаж - 6,35 м. 3 этаж - 5,14 м., технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено
Строительные характеристики	
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Подвал - ж/бетонные монолитные, 1-й и 2-й этажи - ж/бетонные монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели
Крыша	Плоская мягкая кровля
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)

Наименование	Показатель
Текущее использование площадей	Торговое

Источник: Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г., Выписки из ЕГРН, относящиеся к объекту



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Также объектами оценки являются вспомогательные здания и сооружения, обслуживающие торгово-выставочный комплекс:

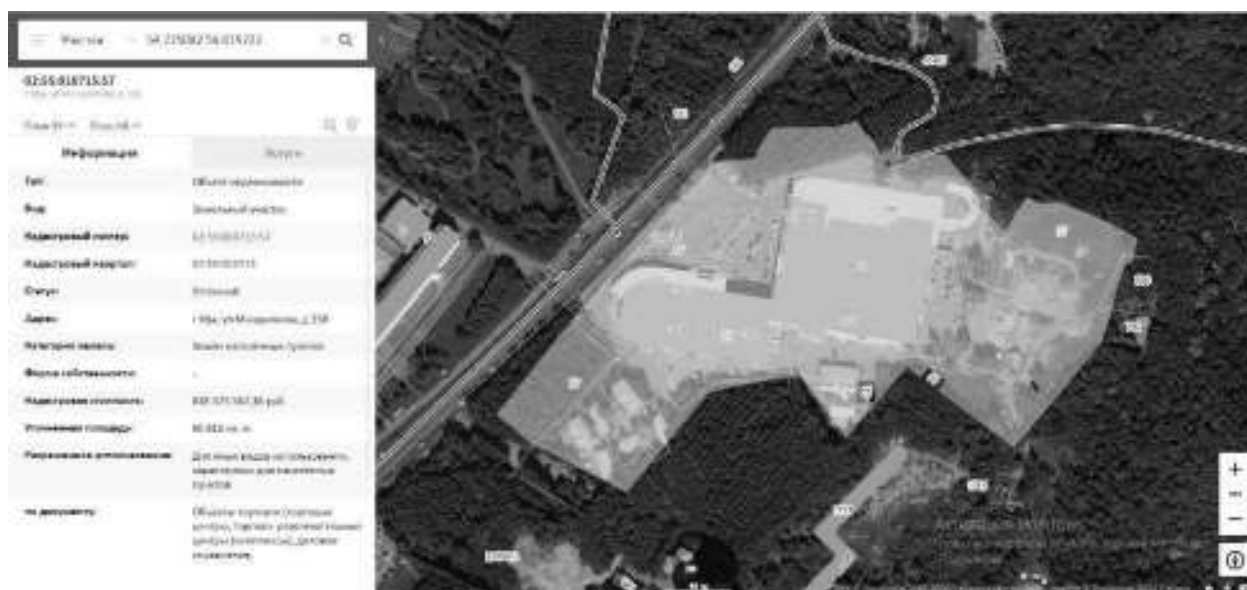
- Трансформаторная подстанция №1
- Трансформаторная подстанция №2
- Котельная
- Трехствольная дымовая труба
- Блок хранения топлива

Оцениваемые объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 02:55:010715:57.

Таблица 2.8 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 90 816 кв.м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Текущее использование	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий
Площадь земельного участка, кв.м	90 816
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, форма участка многоугольная
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	818 475 567,36
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация)	Электроснабжение, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика.



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Фотографии оцениваемого объекта приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.4.4. Информация об износе и устаревании

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Объект был построен и введен в эксплуатацию в 2014 году. На дату оценки Объект оценки находится в отличном состоянии и не требует проведения капитального и косметического ремонта.

Физический износ, в соответствии данными таблицы ниже, оценивается в 10%.

Таблица 2.9 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации.	0-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию.	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.	40-60%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен.	65-85%
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости.	90-100%

Источник: данные из методических материалов МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик актива современным рыночным стандартам (несовременная комплектация, устаревание инженерных решений). Функциональный износ обусловлен следующими причинами:

1. недостатками, требующими создания дополнительных элементов в существующем объекте собственности;
2. недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов имущества;

3. недостатками в связи с наличием в существующем объекте элементов, требующих их ликвидации («сверхулучшения»).

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних по отношению к объекту факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т. д.).

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности, внешний – связан с окружающей средой.

По мнению Оценщика, Объекты оценки не имеют признаков функционального и внешнего устареваний, так как в настоящее время объекты, аналогичные оцениваемому, имеют коммерческую привлекательность на рынке недвижимости региона.

2.4.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

2.4.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По состоянию на дату оценки Объекты оценки используются по назначению (см. табл. 2.2).

2.4.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость недвижимого имущества для целей определения справедливой стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13³ («Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁴. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании 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.

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива (или обязательства). Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива (или обязательства) таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- (а) состояние и местонахождение актива; и

³ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁴ Международный стандарт финансовой отчетности.

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Тот факт, является ли актив (или обязательство) отдельным активом (или обязательством), группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива (или обязательства) определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в IFRS 13.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива (или обязательства) при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива (или передаче обязательства):

(a) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива (или передаче обязательства), считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

3.2. Методы оценки

Согласно IFRS 13 - Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный

подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

IFRS 13 не выдвигает жестких требований или предпочтений касательно используемых методов оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) усовершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия справедливой стоимости

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Исходные данные 1 Уровня - Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива (или обязательства).

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива (или обязательства).

При определении справедливой стоимости, Оценщик, помимо требований МСФО также должен руководствоваться Международными стандартами оценки (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

При этом в соответствии с IVS 1, каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным методом.

Как было отмечено выше, согласно IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости:

Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для

оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель, который отражает точные различия между объектами сравнения. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО №1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО №1).

Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение

исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО №1).

Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО №1).

В соответствии с IVA и с IFRS, при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости, определяемая в настоящем Отчете стоимость, соответствует требованиям Международных стандартов финансовой отчетности и Международных Стандартов Оценки.

Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

3.3. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3.4. Выбор подходов к оценке

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.4.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно

подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Для возможности применения сравнительного подхода, в рамках настоящей оценки Оценщиком были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации о продажах объектов недвижимости, являющихся аналогами для Оцениваемого комплекса имущества. При этом, учитывая местоположение объекта (г. Уфа), общую площадь (60 тыс. кв.м), наличие вспомогательных объектов в составе объекта оценки (котельные, тех помещения, трансформаторные подстанции), а также наличие в составе объектов оценки объектов долевой собственности. Анализ показал, что на вторичном рынке не представлено достаточного количества объектов недвижимого имущества, которые являются для оцениваемого объекта аналогами, таким образом Оценщик не применял методы сравнительного подхода.

3.4.2. Доходный подход

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

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Согласно ФСО №7 (п. 20 б) – «В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по моделям (доходов и стоимости)».

В рамках настоящего Отчета Оценщик не применял метод прямой капитализации, поскольку данный метод предназначен для оценки действующих объектов недвижимости, не требующих значительных капиталовложений в их ремонт или реконструкцию, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Оценщик применил метод дисконтирования денежных потоков, поскольку данный метод применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость, путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. В рамках данного метода есть возможность учета изменения рыночных арендных ставок.

Метод капитализации по моделям не применялся, поскольку, данный метод применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих постоянные или регулярно изменяющиеся (изменяющиеся известным образом) потоки дохода, с известной динамикой изменения стоимости.

3.4.3. Затратный подход

Согласно ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Учитывая, что у Оценщика есть информация для применения доходного подхода, затратный подход, в меньшей степени отражающий справедливую стоимость, не применялся в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил доходный подход, методы затратного подхода не применялись.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение Оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая осуществимость - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования его на земельном участке. Учитывая то, что объекты в составе Объекта оценки являются встроенными помещениями, изменение типа, объемно-планировочных решений, физически невозможно.

Законодательная (юридическая) разрешенность: способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

Земельный участок, на котором расположены объекты оценки имеет вид разрешенного использования - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий.

Соответственно юридически разрешенным является использование объектов по текущему назначению, изменение целевого назначения допускается.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, позволяют утверждать, что собственник / владелец в ближайшее время может эксплуатировать Объекты оценки по текущему назначению (см. табл. 2.2).

Физически существует возможность использования Объектов в соответствии с их текущим назначением. Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Таким образом:

Анализ местоположения объектов недвижимости, проведенный в разделе 2.4.2, и **анализ рынка** недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых объектов является текущее назначение (см. см. табл. 2.2).

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса оцениваемых объектов, позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на данные объекты зарегистрированы в установленном порядке, что позволяет использовать их по функциональному назначению.

Физическая осуществимость вариантов. Объекты оценки характеризуются отличным состоянием, их использование в текущих целях физически осуществимо.

Экономическая целесообразность. Объекты оценки обладают хорошей транспортной доступностью и подъездными путями. На дату оценки использование объектов по текущему назначению, с точки зрения тенденций развития рынка недвижимости и особенностей местоположения, является экономически целесообразным.

Вывод: в рамках настоящего Отчета Объекты оценки представляют собой нежилые помещения торгово-выставочного назначения.

Учитывая объемно-планировочные характеристики объектов оценки, перепрофилирование его под иные нужды потребует существенных финансовых вложений, т.е. финансово нецелесообразно, текущее использование законодательно закреплено. Таким образом, в соответствие с критериями, приведенными выше, обозначенное использование Объектов оценки, указанное в табл. 2.2 настоящего Отчета, Оценщик считает наиболее эффективным.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов

По мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, политическая обстановка в стране, включая регион расположения Объектов оценки, характеризуется как стабильная, и существенным образом не отражается на стоимости оцениваемых объектов.

4.1.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ⁵

В январе 2020 г. годовой рост производственной активности несколько замедлился по сравнению с декабрем 2019 года.

Темп прироста промышленного производства снизился в основном за счет динамики выпуска в добывающих производствах и электроэнергетике под действием в том числе нехарактерно теплой погоды. Ускорились снижение грузооборота транспорта, главным образом железнодорожного и трубопроводного. В то же время показатели спроса преимущественно росли. Опережающие индикаторы инвестиционной активности свидетельствовали о сохранении тенденции к росту инвестиций в основной капитал. Потребительские настроения населения по-прежнему были на высоком уровне. Рост оборота розничной торговли ускорился по сравнению с декабрем. Безработица оставалась вблизи исторического минимума, спрос на труд расширялся. Рост реальной заработной платы ускорился, в том числе благодаря замедлению инфляции. По оценкам Банка России, расширение внутреннего спроса, а также ускорение расходования бюджетных средств, в том числе в рамках национальных проектов, будут способствовать увеличению экономической активности, в результате чего прирост ВВП в 2020 г. составит 1,5 – 2,0%. Значимым риском для прогноза остается ослабление внешнего спроса на фоне возможного замедления роста мировой экономики в связи с распространением коронавируса и другими факторами.

Рисунок 4.1 Динамика основных экономических показателей (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

	2018 г.	2019 г.	IV кв. 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Январь 2020 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	3,1	2,0	2,4	2,4	...
Промышленное производство	3,5	2,3	1,8	1,7	1,1
Объем строительства	6,3	0,6	0,9	0,4	1,0
Грузооборот транспорта	2,7	0,6	-0,8	-1,3	-4,4
Производство сельхозпродукции	-0,2	4,0	5,3	5,6	2,9
Оборот розничной торговли	2,8	1,6	2,0	1,9	2,7
Оборот оптовой торговли	3,8	1,9	9,3	9,7	7,9
Объем платных услуг населению	1,4	-0,9	-1,5	-1,3	1,9
Уровень безработицы / с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	4,8	4,6	4,6/4,5	4,6/4,5	4,7/4,5
Номинальная заработная плата	11,6	7,5	8,2	10,1	...
Реальная заработная плата	8,5	2,9	4,6	6,9	...
Реальные располагаемые денежные доходы населения	0,1	0,8	1,1	-	-

* Оценка Банка России.

Источник: Росстат

⁵ Источник: https://asros.ru/upload/iblock/7d2/Ekonomika_-_Vypusk-_1-_49_-_YAnvar-2020-goda_.pdf

Производственная активность

Промышленное производство. В январе 2020 г. Росстат пересмотрел динамику промышленного производства за 2018 – 2019 гг., а также осуществил переход методологии определения весов товаров-представителей при расчете индекса выпуска с 2010 на 2018 базисный год. В результате пересмотра оценка годового темпа прироста промышленного производства для 2019 г. осталась практически неизменной (2,3%, до пересмотра: 2,4%), в то время как для 2018 г. она была значимо повышена (до 3,5%, до пересмотра: 2,9%). Оценки темпов прироста выпуска в добывающих производствах были пересмотрены вниз, в то время как в обрабатывающих производствах – наоборот, существенно повышены.

В январе 2020 г. годовой темп прироста объема промышленного производства замедлился по сравнению с декабрем и составил 1,1% (в декабре: 1,7%). По оценкам, с исключением календарного фактора годовой темп прироста выпуска в январе остался на уровне декабря (1,1%). По отношению к предыдущему месяцу с исключением сезонности промышленное производство снизилось на 0,2%. Основной вклад в снижение внесли добыча полезных ископаемых, а также электроэнергетика, что во многом было обусловлено сохранением средней температуры воздуха в январе значительно выше климатической нормы, а также другими временными факторами. Производство промежуточных и потребительских товаров, однако, демонстрировало рост.

Рисунок 4.2 Промышленное производство

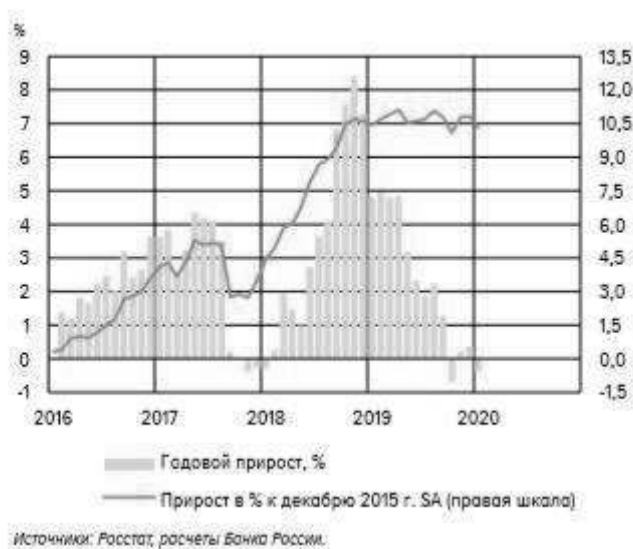


Источник: Росстат, оценка Банка России

Производство сырья. Выпуск сырья в январе сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Вследствие рекордно теплой погоды в Европе и высокой наполненности европейских газохранилищ ускорилось снижение добычи природного газа. Производство угля также показало негативную динамику в условиях снижения спроса на энергоносители из-за теплой погоды и падения поставок в Китай в результате вспышки коронавируса. В то же время добыча нефти в январе выросла, что связано с исключением с начала 2020 г. газового конденсата из расчета квоты

по сделке ОПЕК+. Уровень выпуска сырьевых товаров с поправкой на сезонность остается в целом неизменным с IV квартала 2018 года.

Рисунок 4.3 Сырьевые товары



Источник: Росстат, оценка Банка России

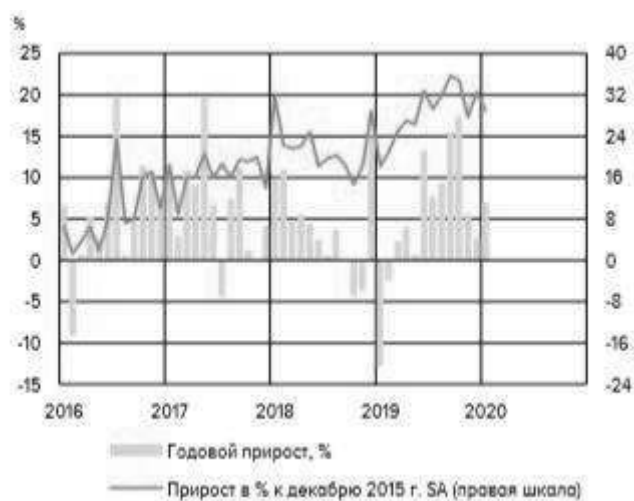
Производство промежуточных товаров. В январе прирост производства промежуточной продукции остался на уровне предыдущего месяца. В их динамике в целом сохраняется повышательный тренд, сформировавшийся в 2019 году. После значимого спада в сентябре-ноябре 2019 г., произошедшего во многом под влиянием слабого внешнего спроса, восстанавливался выпуск в металлургии. Производство нефтепродуктов находилось на уровнях, существенно превышающих среднегодовые значения прошлого года, что обусловлено высоким спросом на продукцию отрасли со стороны химической промышленности. Поддержку выпуску нефтепродуктов оказывало также открытие новых предприятий по производству пластмассовых изделий в рамках действия государственной программы по поддержке импортозамещения. Заметное снижение выпуска в январе показала деревообработка, в частности производство фанер, плит, панелей, шпона. Падение объемов производства во многом было вызвано усилением мер по ограничению незаконного экспорта необработанной древесины под видом продукции деревообработки.

Производство инвестиционных товаров. В январе в производстве инвестиционных товаров наблюдалась негативная динамика.

В целом выпуск этой категории остается на уровнях второго полугодия 2019 года. Заметное сокращение производства строительных материалов в основном было обусловлено снижением выпуска паровых котлов. При этом производство минеральных строительных материалов, включая кирпич и цемент, в январе показало рост. Основной вклад в сокращение выпуска машиностроительной продукции внесла динамика производства прочих транспортных средств, что может быть связано с завершением ряда крупных заказов в конце 2019 года. Выпуск автотранспортных средств в целом под влиянием слабого внутреннего спроса также продолжил

снижаться. В то же время существенно выросло производство машин и оборудования, в особенности сельскохозяйственной техники, на фоне выделения средств на Программу государственного субсидирования производителей сельхозтехники.

Рисунок 4.4 Инвестиционные товары



Источник: Росстат, оценка Банка России

Производство потребительских товаров. В январе продолжился устойчивый рост производства потребительских товаров, который наблюдается с середины 2019 г. Его динамика по отдельным товарным группам была неоднородной. Так, сохранилась тенденция к росту выпуска продовольственных товаров, при этом ускорение роста наблюдалось практически по всем видам продукции. Особенно заметным оно было в выпуске подсолнечного масла, молока, мяса, продукции мясопереработки на фоне роста производства в сельском хозяйстве. Выпуск непродовольственных товаров, наоборот, в январе снизился после временного роста в декабре. Сокращалось производство одежды, бытовой техники, лекарств. Поддержку выпуску оказывало производство обуви и полиграфической продукции. Негативная динамика выпуска непродовольственных товаров в целом на фоне растущего спроса со стороны населения может быть связана в том числе с реализацией ранее накопленных запасов готовой продукции и ростом импортных поставок.

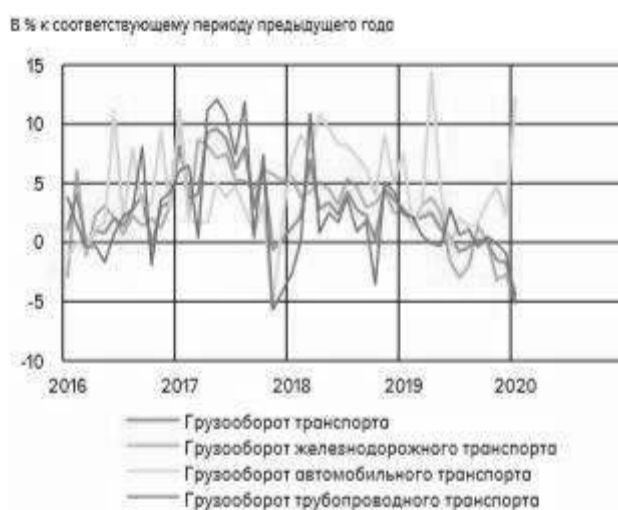
Рисунок 4.5 Потребительские товары



Источник: Росстат, оценка Банка России

Транспорт. В январе снижение грузооборота железнодорожного транспорта ускорилось и составило 5,1% в годовом выражении. Существенно сократились железнодорожные перевозки грузов, в том числе экспортные поставки угля, черных металлов и зерна. Перевозки строительных материалов, напротив, увеличились, что указывает на возможное оживление строительных работ. В условиях слабого внешнего спроса и сокращения добычи нефти и газа заметно снизился также грузооборот трубопроводного транспорта. В то же время рост грузооборота автомобильного транспорта продолжился, в том числе под влиянием ускоренного увеличения оборота оптовой и розничной торговли в последние месяцы.

Рисунок 4.6 Грузооборот транспорта

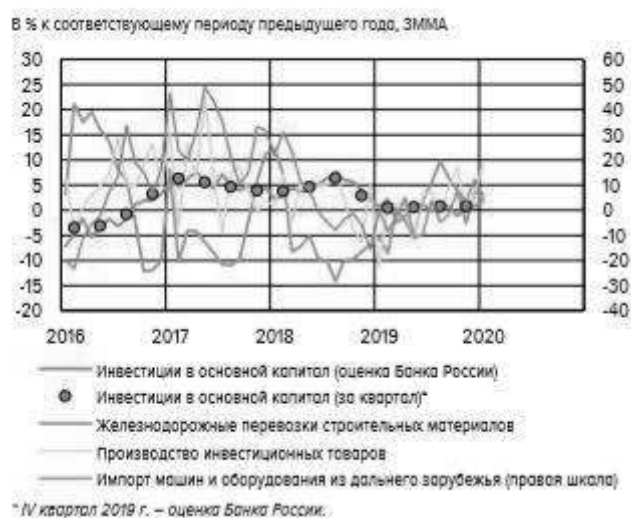


Источник: Росстат

Инвестиционная активность

Косвенные индикаторы инвестиционной активности в целом в январе 2020 г. также указывали на сохранение повышательных тенденций в годовой динамике инвестиций в основной капитал. Продолжился рост инвестиционного спроса, что отразилось в увеличении импорта машиностроительной продукции, перевозок строительных материалов железнодорожным транспортом, а также производства инвестиционных товаров в годовом выражении. Как ожидается, в текущем году поддержку росту инвестиций в основной капитал продолжат оказывать активизация капитальных расходов федерального бюджета и смягчение денежно-кредитных условий. С учетом этого и низкой базы прошлого года годовой темп прироста инвестиций в основной капитал в I квартале 2020 г. может сложиться в интервале 2,0 – 2,5%.

Рисунок 4.7 Индикаторы инвестиционной активности



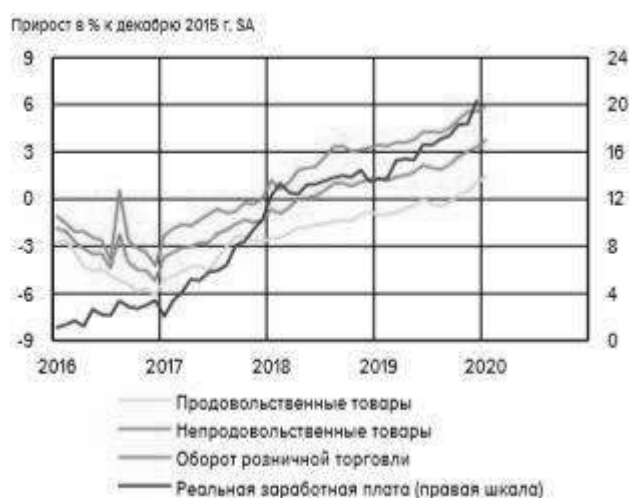
Источник: Росстат, ФТС, РЖД, расчеты Банка России

Потребительская активность

В январе 2020 г. темп прироста оборота розничной торговли увеличился до 0,4% (в декабре: 0,2%). Ускорение роста наблюдалось как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам. В группе продовольственных товаров темп прироста продаж сохранился вблизи уровня декабря – максимального за последние два года. Значимую поддержку потребительскому спросу оказывало увеличение реальной заработной платы (см. раздел «Рынок труда»).

Индекс потребительских настроений также оставался высоким, что было связано преимущественно с повышением оптимизма респондентов относительно перспектив развития экономической ситуации в России. Это, в свою очередь, может указывать на дальнейшее улучшение потребительской активности и повышение темпов роста спроса в ближайшие месяцы. Годовой прирост оборота розничной торговли в январе 2020 г. увеличился до 2,7% (в декабре: 1,9%). Помимо указанных выше факторов, такая динамика была обусловлена эффектом низкой базы предыдущего года, когда наблюдалось некоторое охлаждение потребительского спроса в связи с его реализацией в предыдущие месяцы и ускорением инфляции. По оценкам Банка России, на фоне дальнейшего роста доходов населения и замедления инфляции в I квартале 2020 г. оборот розничной торговли вырастет на 2,8 – 3,2% в годовом выражении. Ускорению годового роста в I квартале будет способствовать эффект високосного года: дополнительный календарный день в феврале.

Рисунок 4.8 Оборот розничной торговли и реальная заработная плата



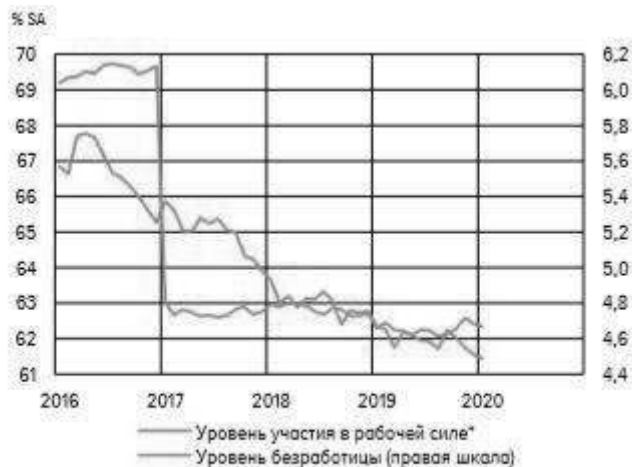
Источник: Росстат, расчеты Банка России

Рынок труда и доходы населения

В январе 2020 г., по оценкам Банка России, безработица сохранилась на уровне 4,5% SA. Рекордно низкий уровень безработицы сложился в условиях сокращения количества безработных, в то время как численность рабочей силы осталась вблизи значений 2019 г. в связи с продолжающимся увеличением занятости. Это подтверждается данными опроса IHS Markit, согласно которому с осени 2019 г. в динамике спроса на рабочую силу в экономике в целом сохраняются повышательные тенденции (PMI Composite Employment в январе 2020 г. составил 50,3). Рост номинальной заработной платы в декабре 2019 г. резко ускорился: до 10,1% в годовом выражении (в ноябре: 6,3%). Основной вклад в ускорение роста внесла динамика заработной платы в финансовой сфере (20,3%) и секторе государственного управления (16,9%). Опережающий рост трудовых компенсаций финансовых и страховых организаций, по всей вероятности, был связан со значительным ростом их финансового результата в 2019 году.

Годовой рост заработной платы в бюджетном секторе согласуется с данными об исполнении консолидированного бюджета за декабрь. Реальная заработная плата в экономике в целом в декабре выросла на 6,9% в годовом выражении (в ноябре: 2,7%). Ускорение ее роста, по оценкам Банка России, наблюдалось как в бюджетном (7,7%), так и в частном секторе (6,1%). В среднем за 2019 г. годовой темп прироста реальной заработной платы составил 2,9%, что соответствует прогнозу Банка России (2,5 – 3,0%). В I квартале 2020 г. ожидается ускорение роста реальной заработной платы до 3,5 – 4,0% за счет замедления инфляции, а также индексации заработной платы работникам социальной сферы и культуры на 5,4%. Дополнительное влияние на годовой рост заработной платы может оказать также эффект високосного года.

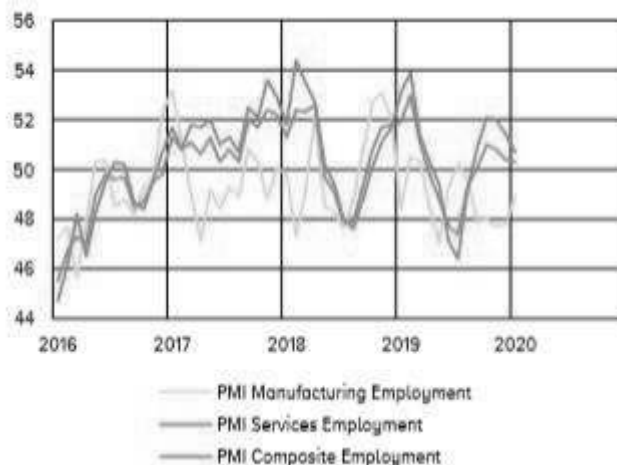
Рисунок 4.9 Безработица и рабочая сила



* С 2017 г. Росстат добавил в обследуемую выборку лиц старше 72 лет. Это привело к существенному падению уровня участия в рабочей силе.

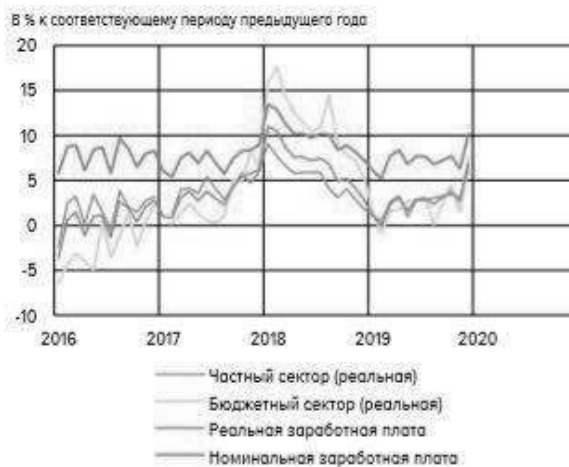
Источник: Росстат, расчеты Банка России

Рисунок 4.10 PMI в сфере занятости (SA)



Источник: IHS Markit

Рисунок 4.11 Заработная плата



Источник: Росстат, расчеты Банка России

Прогноз

Оперативная макроэкономическая статистика за ноябрь указывает на замедление роста производственной активности. Годовой темп прироста опережающего индикатора выпуска в ноябре снизился. В то же время улучшение динамики реальных заработных плат и активизация бюджетных трат в IV квартале 2019 г., в том числе в рамках выполнения национальных проектов, будут оказывать поддержку совокупному спросу.

Оперативная макроэкономическая статистика в целом за январь указывает на замедление роста производственной активности. Значимым риском для нее в ближайшие месяцы может быть ослабление внешнего спроса на фоне возможного замедления роста мировой экономики в связи с распространением коронавируса и другими внешними факторами.

В то же время улучшение динамики реальной заработной платы и ускорение расходования бюджетных средств, в том числе в рамках выполнения национальных проектов, способствуют расширению внутреннего спроса. По оценкам Банка России, в 2020 г. темп прироста ВВП составит 1,5 – 2,0%.

4.1.2. Социально-экономическое положение Республики Башкортостан

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Республики Башкортостан в феврале 2020 года, приведены в таблице ниже.

Таблица 4.1 Социально-экономическое положение Республики Башкортостан в феврале 2020 г.

Показатели	2019 год		2020 год	
	февраль	январь-февраль	февраль	январь-февраль
Экономика, в % к предыдущему периоду				
Индекс промышленного производства	104,7	103,5	101,5	101,8
Объем продукции сельского хозяйства	99,1	97,4	110,1	107,6
Инвестиции в основной капитал*	-	92,4	-	113,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	116,1	105,1	82,0	97,6
Ввод в действие жилых домов	130,8	139,9	136,9	108,6
Оборот розничной торговли	103,2	103,1	102,7	102,5
Объем платных услуг населению	98,7	98,0	100,4	100,5
Сальдированный финансовый результат**	-	111,5	-	80,0
Инфляция, в % (февраль к предыдущему месяцу, февраль к декабрю предыдущего года)				
Потребительские цены	100,5	101,4	100,4	100,7
Цены производителей промышленных товаров	95,6	91,1	100,5	99,9
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, рублей**		32247,7		35783,0
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года**		102,1		105,1
Реальные располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года*	-	98,4	-	100,2
Уровень безработицы (по методологии МОТ), в % к соответствующему периоду предыдущего года***	-	4,6	-	4,9
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода), %**	-	1,08	-	0,94
Демография				
Число родившихся, человек**	-	3615	-	3352
Число умерших, человек**	-	4702	-	4438
Естественный прирост ("-" убыль), человек**	-	-1087	-	-1086
Миграция				
Число прибывших, человек*	-	144444	-	139252
Число выбывших, человек*	-	153302	-	144758
Миграционный прирост (+), снижение (-), человек*	-	-8858	-	-5506

* январь-декабрь 2018/2019;

** январь 2019/2020;

*** декабрь-февраль 2019/2020.

Источник: Минэкономразвития РБ (на основе данных Башкортостанстата),

<https://economy.bashkortostan.ru/deyatelnost/makroekonomika/regulyarnye-monitoringi-ser-rb/>

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту высококлассной торговой недвижимости. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

4. Сегментация рынка коммерческой недвижимости

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости все объекты недвижимости разделены на основные группы по своему функциональному назначению и сложности ценообразующих факторов, и их влияние на стоимость этих объектов. Отметим, что в отличие от предыдущего издания, в этом мы разделили друг от друга офисную и торговую недвижимость и, соответственно, приводим данные по операционным расходам для каждой из нижеприведенных групп объектов недвижимости и сходных с ними объектов.

- Производственно-складская недвижимость.
- Офисная недвижимость.
- Торговая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов, а также классификация объектов офисной и торговой недвижимости. Классификация, положенная в основу данного справочника, разработана на основе соответствия с существующими и признанными классификациями аналитических агентств, риэлторов, девелоперов и консультантов, которые часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям. Отдельные варианты из них получили широкое распространение. Речь идет, например, о классификации офисной и складской недвижимости

34

компаний Knight Frank¹, Swiss Realty Group² и отдельных авторов, таких как Стернин Г.М.³

4.1. Офисная недвижимость. Классификация

1. **Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В²)** – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Планировка открытая, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, паркинг/сервис и другие сервисные службы.

¹ Источник: <https://www.knightfrank.ru/research/classification>

² Источник: <http://g-logic.ru/klassifikatsiya-skladov/>

³ Источник: http://resourcetour.ru/docs/mot_13.htm

⁴ Промышленные здания (А+А-В+В-) относятся к основному классу А и В соответственно

Акт
№126
15

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

2. **Офисные объекты класса С и ниже** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д.

Для таких зданий характерно обилие внешних стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковка чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданиями осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

4.2. Торговая недвижимость. Классификация

1. **Высококласная торговая недвижимость** – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермаркеты, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.
2. **Прочие торговые и схожие типы объектов** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные

кружки, детские сады, а также построенные помещения, переоборудованные из квартир и т.д. В данный класс, кроме того, включены моллы и предприятия услуг, расположенные на первом этаже многоквартирных жилых домов или офисных центров, с собственным входом и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в отдаленной местности.

4.3. Производственно-складская недвижимость. Классификация

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельные стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также объекты классов С и D.
2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности груза. Высококласные складские площади могут быть полностью

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

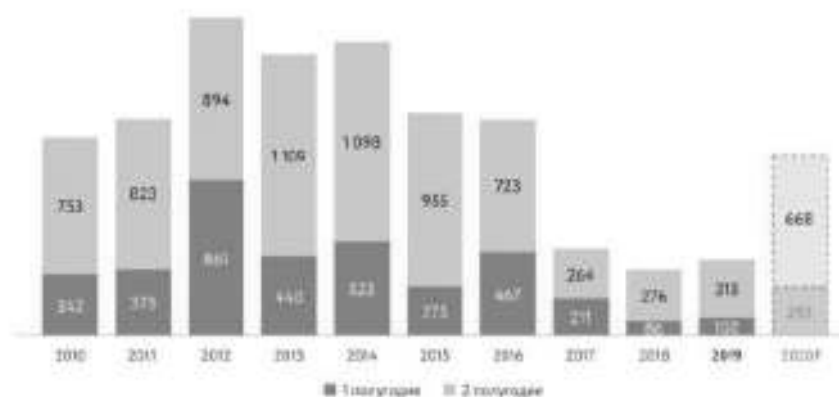
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

4.3.1. Предложение

За 2019 год в регионах РФ всего был введен 21 ТЦ общей GLA 415 тыс. кв. м. Большая часть объема ввода была реализована в запланированные сроки.

Объем ввода ТЦ в регионах постепенно восстанавливается

Ввод новых ТЦ в регионах по полугодиям, тыс. кв. м GLA



Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

Среди значимых открытий - первый в Хабаровске профессиональный торговый центр BROSKO Mall (41 300 кв. м GLA), Калина Молл (46 300 кв. м GLA) во Владивостоке, Эль Рио (38 400 кв. м GLA) в Самаре, Акварель в Пушкино (30 500 кв. м GLA), 1 очередь PLAZMA в Мурманске (30 000 кв. м GLA).

ТЦ, открытые в регионах РФ в 1 полугодии 2019

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м	Город	Девелопер
Европейский Молл	ТЦ	41 300	Владивосток	Аристарх
Едандос	ТЦ	32 500	Челябинск	ЮжуралСити ТК ООО
Уютный Молл	ТЦ	12 400	Усть-Катинск	девелопер ООО
LAVANDA Mall	ТЦ	12 500	Самара	Добрыня ПЕ
Автоматизация	ТЦ	10 300	Челябинск	ТехноСтроительные Технологии

ТЦ, открытые в регионах РФ во 2 полугодии 2019

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м	Город	Девелопер
BROSKO Mall: 1 очередь	ТЦ	41 300	Хабаровск	ВЕНЕБАДА
Эль Рио	ТЦ	38 400	Самара	МОЛЛ ГРУПП/ДЭВЕЛОПМЕНТ
Акварель Пушкино	ТЦ	30 500	Пушкино, МО	СЕРВИС
PLAZMA, 1 очередь	ТЦ	30 000	Мурманск	-
Бро-Рио	ТЦ	29 440	Тюльце	ЗКАР
Аква 1 очередь	ТЦ	19 000	Южно-Сахалинск	ЦЕНТОСТОР ООО
Торговый Р-18	ТЦ	18 450	Владосток	ПЕ Репин-Девелопмент
Стрелка	ТЦ	17 700	Хабаровск	МКС Ресурс Стрим ООО
Фестиваль 2 очередь	ТЦ	15 900	Ангара	Репин-Девелопмент
Горки	ТЦ	15 300	Дзержинский, МО	ПЕ Репин
АСГОС PLAZA, 2 очередь	ТЦ	13 700	Владивосток	ТВ Аристарх ООО
Fashion Plaza Outlet Centre, 1 очередь	Аутлет	10 300	Самара/Волгоград	FASHION HOUSE Development
Спираль	Аутлет	10 000	Челябинск	-
Синтезатор	ТЦ	8 500	Владивосток, МО	ТК ОПС ООО
Квадрат	ТЦ	8 400	Омск	ПЕ Репин
Среда	ТЦ	8 300	Владивосток	С.Е.Г.Девелопмент ООО

*Данные приведены по состоянию на 31.12.2019

Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

В 2020 году ожидается двукратный рост объема нового предложения: 925 тыс. кв. м GLA запланировано к открытию в регионах.

Запланированный ввод ТЦ в регионах РФ на 1 полугодие 2020

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м ²	Регион	Девелопер
Бизнес-парк	МФК	30 470	Новосибирская	ИКА GROUP
Мерри-Болтон	ТЦ	40 900	Калининград	Торговая Империя Девел
Energy Mall	ТЦ	37 400	Нефтегонск	-
Искра	ТЦ	18 700	Санкт-Петербург	ТЕНЕКОН Ассетс
Глобус 2 очередь	ТЦ	15 900	Пермский край Булгаковский	Глобус И
Торговый 2 очередь	ТЦ	14 750	Иркутск	Амико ПУ ООО
Восток	ТЦ	14 000	Владимир	ФПГ Россия
ТЦ на ул. Звонковская	ТЦ	14 000	Нефтегонск	Гарос ООО
ГЛОС 2 очередь	ТЦ	12 800	Тамбов	Тамко И
Медисит	ТЦ	12 000	Москва	Мед 3И
Новая Демонстрация	ТЦ	11 300	Донецкая обл. АО	Эксперт И
Экран	ТЦ	9 000	Шарья обл. МО	Гранд ООО
Снежинка 2 очередь	ТЦ	9 000	Пермь	Артис-Прайм ООО
Романов	ТЦ	8 000	Пермский край Булгаковский	Шанс-Бизнес ООО

Запланированный ввод ТЦ в регионах РФ на 2 полугодие 2020

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м ²	Регион	Девелопер
Торговый 2 очередь	ТЦ	83 000	Пермь	Медисит
Ремис МДМ	ТЦ	78 000	Новосибирск	Витал Групп
Милл Милл	ТЦ	74 900	Иркутский	Ремис-Восток ООО
Торговый Милл	ТЦ	54 000	Тамбов	УК Торговый центр ООО
Бизнес Милл	ТЦ	53 000	Хабаровск	Университ
Милл	ТЦ	45 000	Иркутск	Милл
Академикский Парк 2 очередь	ТЦ	33 841	Санкт-Петербург	Девелопмент Офис И
Академик Парк	ТЦ	30 000	Санкт-Петербург	АГ строительная компания ИИ ООО
Экран	ТЦ	30 000	Иркутский край Иркутский	Иркутский девелопмент ООО
Искра Сити	ТЦ	29 000	Пермский край	АДМ Бизнес Групп
Восток-парк 2 очередь	ТЦ	28 000	Иркутск	Восток ООО
Телл	ТЦ	22 185	Иркутский край Иркутский	Искра Парк
Экран	ТЦ	18 000	Иркутский край Иркутский	Искра ООО
Космос	ТЦ	15 000	Пермский край	-
Экран	МФК	13 400	Кабардино-Балкарская	ИИП г. Вайнакская
Искра Милл	ТЦ	12 300	Иркутский край Иркутский	ИИП г. Белый Берег
Сибирь	МФК	11 500	Свердловский край Свердловский	ИИП И
Аист	ТЦ	10 000	Челябинская	Аистон ООО
Восток	ТЦ	10 000	Владимирская	-
Бизнес	МФК	8 000	Владимирская	ЕДА Девелопмент
Морямид	ТЦ	3 000	Самарская	-

*Для МФК указаны только торговые составляющие

Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

Значительный прирост объема нового строительства был зафиксирован в Дальневосточном федеральном округе в 2019 году. За год в ДФО было открыто 6 новых торговых центров совокупной GLA 146,9 тыс. кв. м. На 2020 год запланировано такое же количество объектов к вводу, тем не менее средняя площадь ТЦ в ДФО сократится – с 24 тыс. кв. м в 2019 году (за счет крупных открытий Калина Молл во Владивостоке и BROSKO Mall в Хабаровске) до 11 тыс. кв. м.

Рекордно высокие результаты ЮФО в 2018 году сменились самым низким показателем ввода, начиная с 2016 года (когда в округе не было открыто ни одного ТЦ). В 2019 году был открыт всего один ТЦ LAVANDA Mall (GLA 10 500 кв. м). На 2020 год в ЮФО не заявлено ни одного качественного торгового объекта.

В ЦФО (не включая Москву и МО), как и в 2018 году, не было ни одного открытия. Небольшие районные ТЦ ожидаются к вводу в 2020 году в Тамбове и Владимире.

**В 2019 году в регионах наибольший объем ввода
пришелся на ДФО**



Источник:

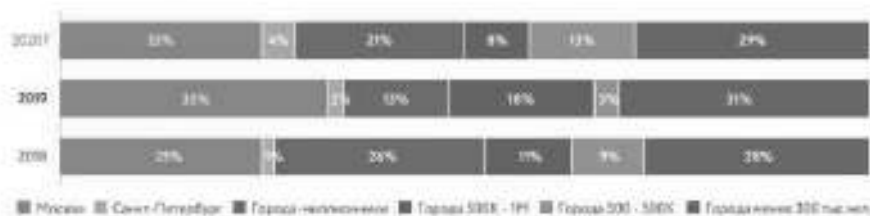
http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

Города с населением менее 300 тыс. человек остаются приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров. По итогам 1 полугодия 2019 предполагалось, что доля данного кластера к концу года составит 38%. Однако, с учетом переноса сроков открытия новых проектов в течение 2019 года, прогнозное значение сократилось до 31%. Среди крупных ТЦ, заявленных к открытию на 2020 год, – Рамус Молл в Нижнекамске (GLA 78 000 кв. м) и МФК Green Park в Нижневартовске (GLA 50 670 кв. м).

Большая часть открытий в городах с населением от 300 до 500 тыс. человек придется на 2020 год. К вводу запланировано 2 крупных объекта с GLA более 40 тыс. кв. м.: Грозный Молл в Грозном (GLA 56 тыс. кв. м), Молл Балтии в Калининграде (GLA 40 500 кв. м).

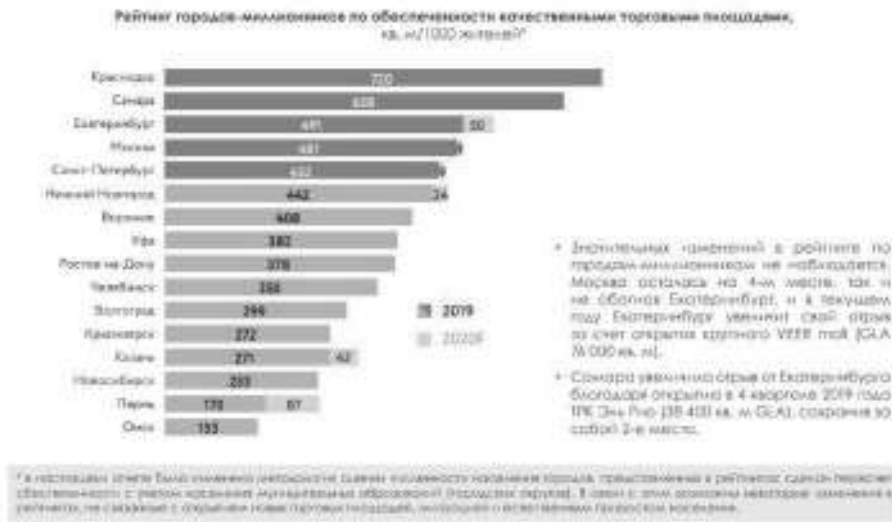
По итогам 2019 года треть от совокупного объема нового предложения пришла на Москву. Доля нового предложения Санкт-Петербурга сохраняется на уровне 2% – в 2019 году открылся всего один объект (Fashion House Outlet Center, GLA 10 500 кв. м). Более чем в 1,5 раза по сравнению с 2018 годом (126 тыс. кв. м в 2018 г. и 78 тыс. кв. м в 2019 г.) сократилась и доля городов-миллионников.

**Города с населением менее 300 тыс. человек остаются приоритетным
кластером для строительства качественных торговых центров**



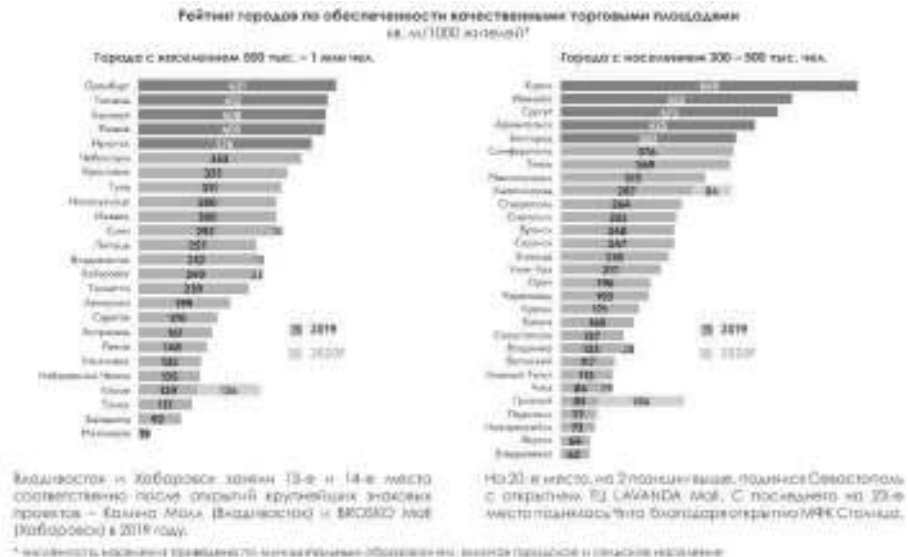
Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf



Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

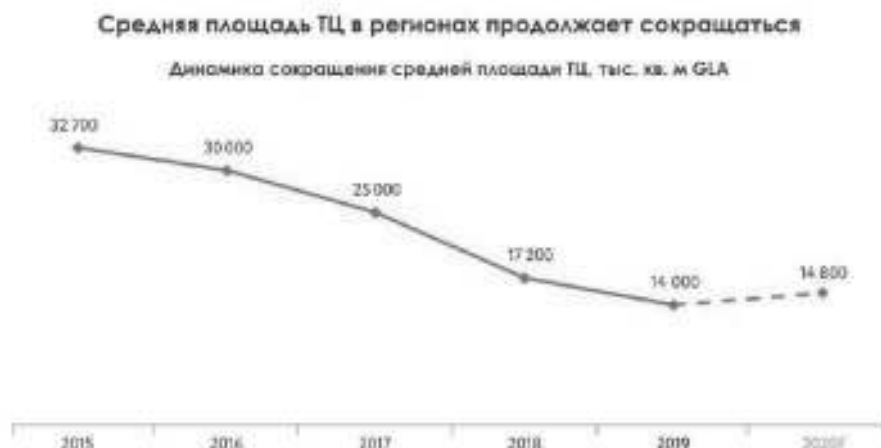


Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

Средняя площадь торговых центров продолжает сокращаться – с 32,7 тыс. кв. м в 2015 году до 14 тыс. кв. м в 2019 году, при этом тренд в ближайшее время не прекратится. Открытий крупных объектов GLA более 100 тыс. кв. м в ближайший год не ожидается. Среди заявленных к вводу объектов преобладают районные ТЦ, а также МФК с торговой составляющей.

Недостаток земельных участков под строительство крупных ТЦ – одна из причин уменьшения объема средней площади ТЦ. Однако в таких городах, как Пермь, Казань, Хабаровск по-прежнему сохраняется высокий потенциал для строительства крупных ТРЦ городского и регионального масштаба.



Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

4.3.2. Ценовые характеристики

- Изменения в процентах от товарооборота наблюдаются в профилях: одежда (якорь, миникарь), семейные развлекательные центры, а также у арендаторов торговой галереи. Продолжается уменьшение форматов в профилях DIY, БИЭ и развлечения.

Профиль/тип арендатора	Средняя площадь, кв. м, 2019*	Процент от товарооборота, 2019*
Гипермаркет FMCG	>7000	1,8-3%
Гипермаркет FMCG (city формат)	4000-7000	1,8-4,3%
Гипермаркет DIY	>10000	3,4%
Супермаркет FMCG	1200-3000	3-6%
БИЭ	800-1600	4-6%
Спортивные товары	1200-4000	4,5-8%
Товары для дома, миниформат, KEA, Leroy Merlin, Доммаркет, Паркхаус, Hoff Home	1000-2000	4-8%
Товары для детей	800-4000	7-10%
Одежда, якорь: Zara, Reserved, H&M, Indigo**	1800-4000	5-8%
Одежда, миникарь: Kolon, LC Waikiki, Familia, Gloria Jeans, New Yorker, Inditex (кроме Zara), LPP (кроме Reserved)**	700-1800	6-12%
Многоэтажный миникарь	1200-4000	10-18%
	500-700	8-12%
	250-500	9-14%
Арендатор торговой галереи	100-250	12-16%
	50-100	12-20%
	<50	15-23%
Ресторан	300-600	10-13%
Кофейня	80-170	13-18%
Фудкорт	20-65	12-20%
	90-200	5-9%
Крупные развлекательные центры: Jack Jones, Космик, Таманя, Бибурт	1000-4000	15-20%
Развлекательный центр, малый формат: Лигора, Город страсти/лей, симуляторы	70-300	15-18%

* В таблице приведены средние значения доли арендного платежа в товарообороте арендаторов различного профиля (включая эксплуатационные платежи) по состоянию на конец 2019 года.

** Скорректирована площадь формата арендаторов одежды сформировалась четкое разделение арендаторов на две группы - якорь и миникарь.

Источник:

http://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf

4.3.3. Инвестиции в строительство

По итогам прошедшего 2019 года в общем объеме инвестиций в недвижимость России лидирует офисный сегмент – на него пришлось 44% или 1 070 000 долларов. Второе место занял торговый сегмент с результатом 842 000 долларов, или 34%. Складской и гостиничный сегменты

рынка привлекли 10% и 9% от общего объема инвестиций соответственно. Всего в прошлом году в российскую недвижимость было инвестировано \$2,45 млрд.

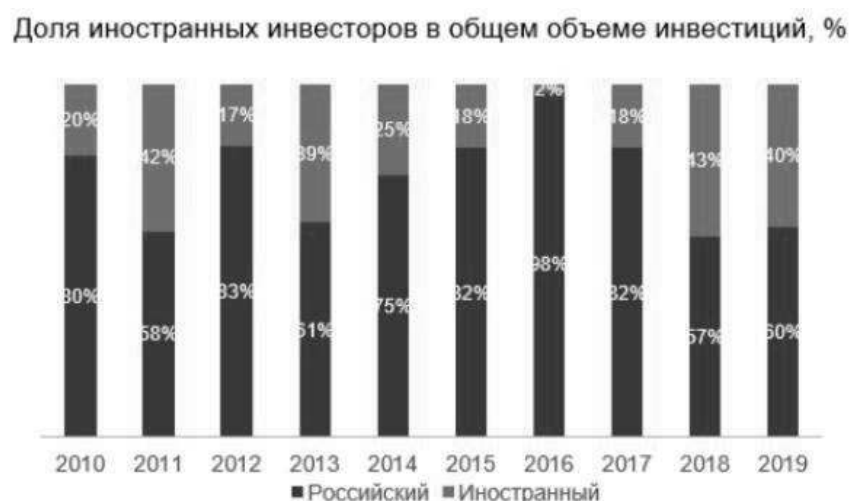


Источник:

<https://zдание.info/city/%D0%A3%D1%84%D0%B0/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/news/14095>

По прогнозам Colliers, в 2020 году ожидается высокий уровень активности в торговом сегменте – уже сейчас ведется ряд переговоров по приобретению портфелей торговых центров как в Москве, так и в регионах России.

Доля иностранных инвестиций по итогам 2019 г. составила 40%, в то время как в 2018 г. – 43%. Ключевыми иностранными игроками на рынке остаются уже присутствующие компании, такие как Morgan Stanley, Hines, Raven Russia, PPF Real Estate, Mubadala Investment и ряд других.



Источник:

<https://zдание.info/city/%D0%A3%D1%84%D0%B0/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/news/14095>

Базовые ставки капитализации премиальных активов в Москве составляют 9–9,5% для офисов и торговых центров, 11–12% – для складов. При этом сейчас инвесторы смотрят на проекты с

инвестиционным потенциалом, для них важна возможность увеличить доходность и денежный поток в будущем, в результате доходность может увеличиться до 15%.

Московский регион сохраняет традиционное лидерство по объему инвестиций – на него по итогам 2019 г. пришлось 58% от общего объема инвестиций, или \$1 464 млн.

Средний размер сделки в 2019 г. увеличился по сравнению с предыдущим годом на треть – \$46,2 млн против \$33,3 млн в 2018 г. Медианные значения размера транзакций при этом сохраняются в диапазоне \$16–18 млн, что говорит о сохранении большого числа сделок в диапазоне до \$20 млн. Среди крупных сделок, закрытых в течение 2019 г., можно отметить такие, как приобретение офисной части МФК Neva Towers компанией Metrika Investments в конце года, покупка ТРЦ «Речной» в Москве АО «Сбербанк Управление Активами» и продажа офисного портфеля из четырех бизнес-центров общей площадью 22 000 кв. м, самый крупный из которых – бизнес-центр «Александр хаус» (11 500 кв. м) на Большой Якиманке.

По прогнозам Colliers, в этом году для рынка инвестиций в России будет характерно дальнейшее укрупнение ключевых игроков и консолидация активов, число новых инвесторов при этом будет оставаться ограниченным. Сохранится интерес конечных пользователей к приобретению качественных офисных активов, хотя в этом сегменте рынка предложение постепенно сокращается.

Источник:

<https://zдание.info/city/%D0%A3%D1%84%D0%B0/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/news/14095>

4.3.4. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа

На сегодняшний день в Уфе функционирует 124 объекта, называющих себя торговыми центрами, однако из них только 16 можно отнести к качественным⁶ ТЦ.

Некоторые из 16 торговых центров не обладают полным набором признаков качественных ТЦ, но очень близки к требуемым показателям, воспринимаются покупателями, как торговые центры и оказывают значительное влияние на формирование покупательских потоков. В связи с этим они были отнесены к «качественным».

Общая площадь торговых центров Уфы составляет около 845 тыс. кв.м., в том числе арендопригодная около 477 тыс. кв.м. Наиболее крупный торговый центры города - семейный ТЦ Мега (ИКЕА).

⁶ Под качественным торговым центром понимается торговый центр арендопригодной площадью не менее 5 тыс. кв.м с эффективной концепцией, имеющей в своем составе один или несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами, с благоустроенной прилегающей территорией и достаточной парковкой для посетителей.

Сравнение обеспеченности качественными торговыми площадями некоторых городов-миллионников РФ**

Города	Численность населения по данным на 01.01.2019г ² , тыс. чел.	Обеспеченность качественными торговыми площадями ³ , кв.м/1000 чел.	Средняя номинальная начисленная з/п по городу 2018 год ² , тыс. руб.	Величина прожиточного минимума на душу населения по области ² 2018 год, руб.
Самара	1 163,	685	42 952	9 872
Екатеринбург	1 469	671	51 293	10 217
Нижний Новгород	1 267	562	45 755	9 222
Воронеж	1 047	557	38 992	8 744
Санкт-Петербург	5 384	528	56 586	11 021
Москва	12 630	502	79 680	16 260
Уфа	1 121	426	46 512	8 940
Челябинск	1 202	418	41 592	9 368
Казань	1 252	357	46 249	8 800
Новосибирск	1 612	360	46 667	10 552
Пермь	1 052	250	44 863	10 098
Среднее значение		498		

**

1 служба государственной статистики, gks.ru и <http://bashstat.gks.ru/>

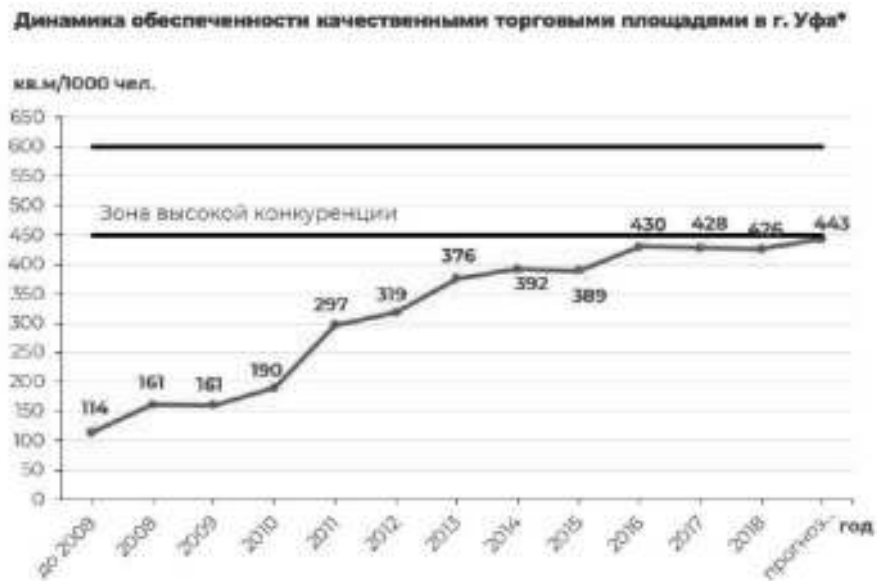
2 служба государственной статистики, gks.ru

3 Knight Frank и Colliers

Источник: Торговая недвижимость Уфы. Состояние, ожидания, перспективы. Июнь 2019., https://drive.google.com/file/d/1RImfJOY7d5CTMpvhahBEcD0HODIsR3o_/view

Как видно в таблице, по обеспеченности качественной торговой площадью на душу населения Уфа занимает близкое к среднему положению, заметно отстает от сравнимых по населению близлежащих Самары и Екатеринбурга, но значительно опережает Пермь и Новосибирск.

Такое отставание от лидеров может быть связано с более поздним стартом развития современных форматов торговой недвижимости и более длительным сохранением лоббирования местных торговых сетей, а также меньшей «федерализацией» в ранее «автономной» республике Башкортостан по сравнению с центрами соседних областей, не имеющих республиканского статуса.



Источник: Торговая недвижимость Уфы. Состояние, ожидания, перспективы. Июнь 2019., https://drive.google.com/file/d/1RIImfJOY7d5CTMpvhahBEcD0HODlsR3o_/view

Следует отметить замедление темпов роста качественных торговых площадей в 2016 г. Обеспеченность качественными торговыми площадями в I кв. 2019 г. составляет 426 кв.м. на 1000 человек. Заявленные к завершению проекты в 2019 году позволяют сделать прогноз значения обеспеченности в 443 кв.м./тыс. чел. к концу 2019 г.

Консультанты выделяют значение показателя обеспеченности 450 кв.м./тыс. чел – это уровень развитого рынка. Для городов миллионников значение показателя обеспеченности в интервале от 450 до 600 кв.м./тыс. чел свидетельствует о развитости рынка качественной торговой недвижимости. На таком рынке большое значение имеет не только локация, но и профессиональный уровень, а также концепция ТЦ. Значение показателя обеспеченности свыше 600 кв.м./тыс. чел свидетельствует о жесткой конкуренции между ТЦ, когда более слабые игроки вынуждены уходить с рынка или в кратчайшие сроки проводить реконцепцию.

В Уфе с учетом прогноза на 2019 год показатель обеспеченности практически достиг значения 450 кв.м. / тыс. чел., что свидетельствует о развитом рынке торговой недвижимости. Пока сохраняется рыночная ниша и потенциал для строительства новых торговых объектов. Но следует отметить, что многие торговые центры Уфы уже сейчас испытывают значительные трудности с заполняемостью. Для эффективной работы ТЦ в долгосрочной перспективе необходимо детально прорабатывать их концепцию.

Осенью 2019 года практически по всем сегментам рынка коммерческой недвижимости Уфы наблюдается средняя активность, ниже, чем летом. При высоком уровне технического спроса (запросы без подтверждения платежеспособности), количество сделок небольшое, как в сегменте продаж, так и в сегменте аренды. Доля сегмента аренды в предложении и спросе занимает около 59%, исходя из количества предложений.

В этом году стабилизировалась ситуация с текучкой арендаторов в большинстве торговых центров. В сегменте аренды офисных центров ситуация постоянна уже несколько лет,

характеризуется высокой заполняемостью центров с удачной локацией, и наличием вакантных площадей в иных.

Стрит-ритейл за последний год вернулся на улицы в новых форматах. В 2018 году писали, что сегмент торговой недвижимости в Уфе перегрет по цене при ограниченной платежеспособности спроса, прогнозировали небольшое снижение цен в нем в 2019. На практике, большое количество помещений в сегменте аренды забрали бурно развивающиеся в том и этом году продуктовые супермаркеты, которые, как известно, не платят дорогие ставки, но обеспечивают уверенную доходность собственнику.

Массовое появление так называемых шоу-румов, небольших торговых залов с демонстрацией коллекций, где можно сделать заказ с быстрой доставкой на дом, прогнозировали год-полтора назад многие аналитики. Однако в Уфе это не стало массовым явлением из-за ограниченного количества прогулочных зон, и в целом типа городского зонирования и застройки. Гораздо эффективнее в плане торговли остаются торговые центры.

С точки зрения продаж инвесторам так же интересны новые помещения в новостройках, так как они имеют более современные характеристики, высоту потолков. Но, как и говорилось ранее, краткосрочная доходность их с точки зрения цикла продаж, все ниже, так как стоимость новостроек на рынке растет.

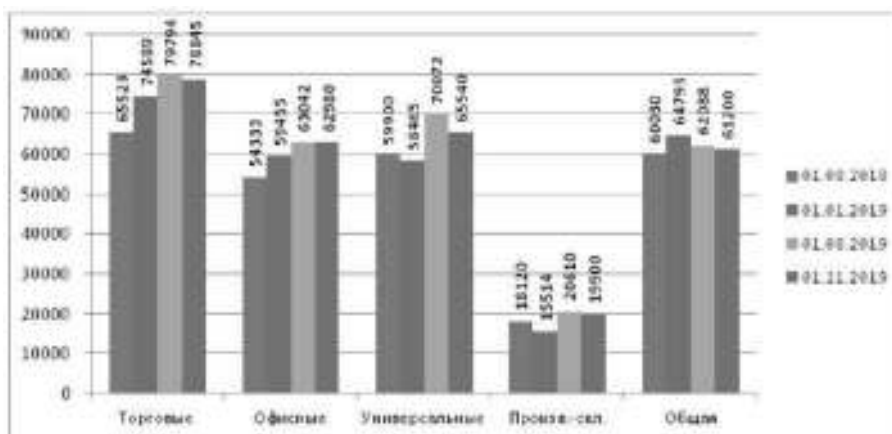
Также настоящий рынок показывает изменение параметров выбора помещений долгосрочными инвесторами-покупателями, и новые критерии расчета окупаемости инвестиций. Например, эффективные ранее для собственника методы ставки аренды против рыночной стоимости по методу валового рентного коэффициента, а также окупаемости покупки чистой арендой за расчетный срок, которые дают теперь нехрестоматийные результаты из-за высокого бремени содержания объектов, все чаще в ход идут счетчики потенциальных покупателей, проходимости места, количества автомобильного трафика при условии наличия парковки и вывески, вне зависимости от более высокой рыночной цены, чем у иного предложения. Хотя эти методы применимы для арендаторов и покупателей стрит-ритейла, все чаще ими рассуждают и инвестор, арендаторы которого в будущем могут озадачиться теми же вопросами, зная средний чек своего бизнеса.

Продажа

Уфа. Сегмент продаж.

Коммерческая недвижимость, продажа					Изменение, % за квартал
на 01.08.18/15.12.18 руб/м2		01.08.2019	01.11.2019		
Торговые	65523	74589	79794	78845	-1.2
Офисные	54333	59455	63042	62980	-0.1
Универсальные	59900	58465	70072	65540	-6.5
Произв.-скл.	18120	15514	20610	19900	-3.4
Общая	60030	64793	62088	61200	-1.4

Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-ndvzhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16568



Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-ndvzhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16568

Ср. цена продаж за м2	Центр	Проспект	Ситайпово/Демис	Заповная Роща	Черниковка	Затон	Иморс	Шакша	Все районы
Торговые	122300 Р	122780 Р	89900 Р	88700 Р	92120 Р	85340 Р	58790 Р	57800 Р	102600 Р
Офисные	99400 Р	80450 Р	62100 Р	52100 Р	72300 Р	52770 Р	51100 Р	41200 Р	62980 Р
Универсальные	100500 Р	121500 Р	63320 Р	78599 Р	69850 Р	59870 Р	54650 Р	34400 Р	28800 Р
Произв.-скл.	-	28800 Р	-	22100 Р	14800 Р	21200 Р	-	22100 Р	8800 Р
Общая	107705 Р	89450 Р	76680 Р	60880 Р	83410 Р	55690 Р	54120 Р	42250 Р	31500 Р

Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-ndvzhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16568

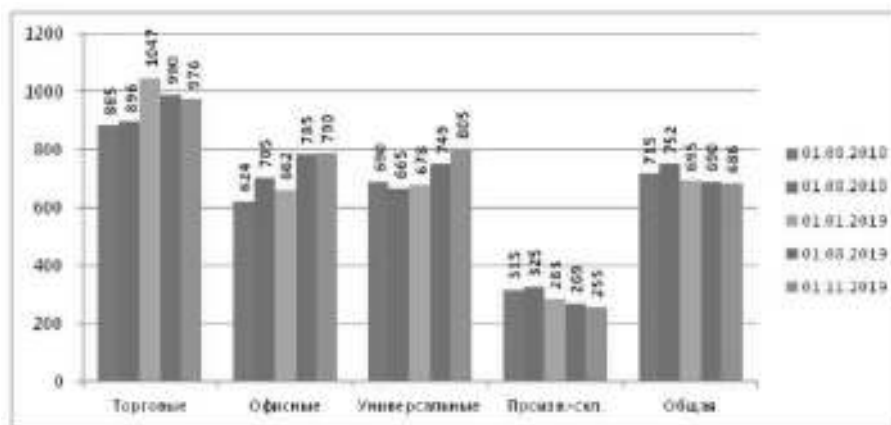
Аренда

Сегмент аренды сохраняет стабильность. Весенние ожидания, которые привели к некоторому росту цены, не отыгрались летом, с осени активность несколько снизилась. Коммерческая недвижимость вообще всегда показывает тенденции, не коррелирующие с рынком жилья. Стоимость кв.м. формируется в первую очередь местоположением объекта относительно потоков потенциальных потребителей, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса, во-вторую - парковкой, транспортной доступностью. Наибольшим приоритетом для торговых помещений является расположение на так называемой Красной линии, для офисных – преимущественно нахождение в спальных районах города, для складских и производственных – наличие больших территорий и отдаленность от города и т.д. Так же важно:

- Условия аренды и зачета затрат объекта, стоимость коммунальных платежей;
- Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации;
- Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды;
- Состояние и необходимость дополнительных вложений;
- Физические, технические характеристики объекта, высота потолка стала в последнее время особо значимой;
- Перспектива развития и застройки района.

Коммерческая недвижимость, аренда						Изменение, 3 мес %
на 01.01.18/01.08.18/15.12.18 руб/кв.м				01.08.2019	01.11.2019	
Торговые	885	896	1047	990	976	-1,4%
Офисные	624	705	662	785	790	0,6%
Универсальные	690	665	678	749	805	3%
Произв.-сил.	315	326	283	269	256	-3,4%
Общая	715	752	695	690	686	-0,6%

Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16568



Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16568

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Ситайловск	Дамы	Западная Роща	Чарниковка	Затон	Инсрс	Шакша	Все районы
Торговые	1380 Р	1480 Р	1220 Р	1085 Р	1280 Р	895 Р	510 Р	720 Р	600 Р	976 Р
Офисные	1105 Р	820 Р	790 Р	820 Р	850 Р	650 Р	440	580	407 Р	790 Р
Универсальные	1100 Р	935 Р	890 Р	834 Р	910 Р	665 Р	550 Р	560 Р	440 Р	805 Р
Произв.-скл.	380 Р	520 Р	310 Р	275 Р	328 Р	255 Р	-	275 Р	210 Р	255 Р
Общая	1100 Р	860 Р	770 Р	762 Р	748 Р	610 Р	535 Р	510 Р	430 Р	686 Р

Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16568

4.3.5. Торговые центры Уфы

Фото	Название, основные характеристики	Формы и менее-хорошие арендаторы
	<p>СТЦ «Мега Уфа» Дата открытия: 1 ноября 2011 года** Адрес: ул. Рубенная, д. 74** Сайт: http://terrellshop.ru/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СГА), кв. м: 141 800/114 700* Кол-во этажей: 2 этажа Кол-во парковочных мест: 6 600* Вакансия: 1% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,76</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан (FMCG), IKEA (товары для дома), Leroy Merlin (DM).</p>
	<p>ТРК «Семья» Дата открытия: 29 ноября 2006**** Адрес: проспект Октября, 34 Сайт: http://letyusa.ru/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СГА), кв. м: 73 000/73 000**** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 100**** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 3,46</p>	<p>Якорные арендаторы: «Парусель» (FMCG), Детский мир (товары для детей), Эльдorado (БТИЗ).</p>
	<p>ТРЦ «Планета» Дата открытия: 14 декабря 2013 года** Адрес: ул. Энгельста, 20 Сайт: http://planeta-mall.ru Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СГА), кв. м: 154 050/163 440** Кол-во этажей: 3 уровня – 1 этаж и 2 цокольных этажа Кол-во парковочных мест: 3 200 Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,05</p>	<p>Якорные арендаторы: O'way (FMCG), Эльдorado (БТИЗ), М.Видео (БТИЗ), Спортмастер, Family, Бубли Гум (товары для детей)</p>
	<p>ТРК «Ирменель» Дата открытия: 12 июня 2006 года. Адрес: ул. Менделеева 137 Сайт: http://irmenel-info.ru/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СГА), кв. м: 51 550**/26 200** Кол-во этажей: 2 Кол-во парковочных мест: 1000 (многоуровневая парковка)*** + 300 (открытая)**** Вакансия: около 10% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,73</p>	<p>Якорные арендаторы: гипермаркет Магнит (FMCG), Эльдorado (БТИЗ), СпортМастер</p>
	<p>ТК «Центральный» Дата открытия: 1 сентября 2010 года Адрес: ул. Цюрупы, 97 Сайт: http://central-mall.ru/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СГА), кв. м: 48 000**/37 000**** Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 500* Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,36</p>	<p>Якорные арендаторы: Фреш-маркет (продукты питания), М.Видео (БТИЗ), Дюкки-сыночки (товары для детей).</p>
	<p>Лайф-стайл центр «Башкирия» Дата открытия: 3 ноября 1997 года, реконструкция 2014 год Адрес: ул. Менделеева, 208 Сайт: http://bashkirialifestyle.ru/ Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (СВА/СГА), кв. м: 36 000****/22 000**** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 1000**** Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 4,55</p>	<p>Якорные арендаторы: Rich Family (товары для детей), Базар №1 (продукты питания).</p>

Активация




Активация
Чтобы увидеть
"Центры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРЦ «Июнь» Дата открытия: 3 февраля 2012 года. Адрес: ул. Комсомольская, П2 Сайт: http://iunee.ru/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 42 000**/25 500** Кол-во этажей: 4+1 парковочный уровень. Кол-во парковочных мест: 700** Вакансия: свыше 50% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м): 2,75</p>	<p>Якорные арендаторы: O. Keel (FMCG), Kip (обувь).</p>
	<p>ЦТТР «Мир» Дата открытия: 12 июня 2004 года Адрес: проспект Октября, 4/1 Сайт: http://centermir.com Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 50 375/22 547** Кол-во этажей: 4 этажа Кол-во парковочных мест: 650 Вакансия: 30% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м): 2,81</p>	<p>Якорные арендаторы: M.Видео (БТЭ), DNS, Спортмастер (спорттовары), Ситилинк (БТЭ), супермаркет Райт (FMCG).</p>
	<p>МФК «Яй» Дата открытия: февраль 2015 года** Адрес: Паровозная, 156 Сайт: mfk-ya-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 30 327**/23 000** Кол-во этажей: 5 этажей+цоколь. Кол-во парковочных мест: 300* Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м): 4,79</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCG), Посуд-центр, Rich Family</p>

Активация!
 Члены истинной
 "Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТЦ «Арнада» Дата открытия: 19 сентября 2014 года.*** Адрес: Минигали Губайдуллин, 6 Сайт: http://arnada-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 59 000**/25 000** Кол-во этажей: 5 уровней – 3 этажа+2 цокольных уровня. Кол-во парковочных мест: 1300*** Вакансия: менее 1% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м): 5,20</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан Сити (FMCG), M. Видео (БТЭ), Дочки-сыночки (товары для детей), Мои документы (МФЦ)</p>
	<p>ТНЦ «ULTRA» Дата открытия: ноябрь 2016** Адрес: ул. Бажалынская, 27 Сайт: http://ultra-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 45 380***/24 000* Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 300* Вакансия: около 15% Парковочный индекс (машинмест на 100 кв.м): 4,59</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCG), Эльдorado (БТЭ), Экономаркет (оренда)</p>
	<p>ТРК «Звездный» Дата открытия: декабрь 2007 года** Адрес: ул. Академика Королева, 14 Сайт: http://zvezdny-ufa.ru/ Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 36 273**/14 100** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 130**** Вакансия: около 12% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м): 0,93</p>	<p>Якорные арендаторы: Перекресток (FMCG)</p>

Активация!
 Члены истинной
 "Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	ЦТНО «Простор» Дата открытия: 10 октября 2007 года. Адрес: ул. Мещерякова Жукова, 29. Сайт: http://prostor.ufa.ru Масштаб: районный Площадь: общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 17 500/14 000** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 140* Вакансия: менее 5% Парковочный индекс (машин/мест на 100 кв.м.): 1,00	Якорные арендаторы: М.Видео (ВТЦЗ), Детский мир, Спортмастер,
	ТЦ «Гостинный двор» Дата открытия: 1954 г., реконструкция 2014 г. Адрес: Верхнеторговая ул. 1 Сайт: http://gostinnyydvor.com Масштаб: окружной Площадь: общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 40 000/10 000** Кол-во этажей: 2 этажа (цоколь) Кол-во парковочных мест: 280 (расчетно, по площади парковки) Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 1,55	Якорные арендаторы: Перекресток (EMCG), зона бундхорта
	ТРК «Галерея Арт» Дата открытия: 2009* Адрес: Чернышевского, 75 Сайт: http://www.galereyart.ru Масштаб: районный (в силу формата) Площадь: общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 20 000/8000* Кол-во этажей: 6 уровней – 3 цокольных уровня и 3 этажа. Кол-во парковочных мест: 225* Вакансия: менее 5% Парковочный индекс (машин/мест на 100 кв.м.): 2,82	Якорные арендаторы: Глобус (EMCG), Евродок (товары для дома)
		АКТИВАЗИЯ Уфабы и сервис "Позитивы"
Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	ТЦ «Экватор» Дата открытия: 2008 Адрес: ул. Ленина, 60/4 Сайт: http://www.ekvatorufa.ru Масштаб: районный Площадь: общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 11 000/8 000* Кол-во этажей: Кол-во парковочных мест, машино-мест: 100** Вакансия: 3-5% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 1,25	Якорные арендаторы: Детский мир, RST.ru

Источник: Торговая недвижимость Уфы. Состояние, ожидания, перспективы. Июнь 2019.,
https://drive.google.com/file/d/1RImfJOY7d5CTMpyhahBEcD0HODlsR3o_/view

Оценщик проанализировал цены предложений и ставки аренды коммерческой недвижимости в г. Уфа. В выборку включались здания и встроенные помещения торгового назначения. Результаты анализа цен предложений и ставок аренды приведены в таблицах ниже.

Таблица 4.2 Цены предложений торговых зданий и помещений, г. Уфа, апрель 2020

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	Описание	Налог
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 21	545,0	25 000 000	45 872	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/227470139/	Торгово-офисный комплекс Общая площадь помещения 545 кв.м Этаж 2 Зона загрузки Открытая планировка этажа Центральные коммуникации Современные инженерные системы Интернет линии, телекоммуникации Парковка	УСН
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Лесопарковый, ул. Лесотехникума, 49/1	1 137,0	15 500 000	13 632	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229856859/	Продается торговое помещение с арендатором в ТК Октябрьский, ул. Лесотехникума 49/1 Технические особенности - 2 этаж, 2 зал - общая площадь 1137 кв.м - высота потолка 3 м, - договор с регистрацией до 2023 года - арендная плата (с коммунальной в среднем) - 340 000 Широкие рекламные возможности на фасаде здания. Активный пешеходный и автомобильный трафик, транспортная доступность. Новый ТЦ Оптима в густонаселенном районе г. Уфы! Вокруг находятся два больших ЖК Солнечный и Умный Дом. - сдача ориентировочно апрель-май 2020 г. - якорные арендаторы Перекресток, КФС - 1300 кв.м. Возможно деление на части - 2 этаж - грузовой лифт г/п 1000 кг. - свободная планировка - система центральной вентиляции - парковка - дополнительно оплачивается ТО и рекламный сбор - график работы ТЦ 9-22ч - остановка наземного транспорта Хлебозавод 5 с 7 маршрутами	НДС включен
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 13	1 300,0	97 500 000	75 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/230116494/	РАСПОЛОЖЕНИЕ Помещение в самом центре города, в 500 метрах от главной артерии, разделяющей город, проспекта Салавата Юлаева. О ПОМЕЩЕНИИ - Функциональное назначение здания торговое, административное - Общая площадь 3126,1 кв. м. Минимальная аренда - 1400 кв.м. - Высота потолка 3, 9 м - до балок и системы дымоудержания; 4, 3 м до потолка - Имеется 2 грузовых лифта и лестницы, с выходом на парковку - Выделенная мощность электроэнергии 150 кВт - Помещение имеет свободную планировку. - Система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции - Огромная парковка на 100 машин в самом сердце города, в выходные заполнена на 200%. Хороший трафик! В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Красная линия ул. Бакалинская. ТЦ Уль-тра с множеством кафе,	УСН
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Бакалинская, 31	3 126,0	220 000 000	70 377	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/227877618/	РАСПОЛОЖЕНИЕ Помещение в самом центре города, в 500 метрах от главной артерии, разделяющей город, проспекта Салавата Юлаева. О ПОМЕЩЕНИИ - Функциональное назначение здания торговое, административное - Общая площадь 3126,1 кв. м. Минимальная аренда - 1400 кв.м. - Высота потолка 3, 9 м - до балок и системы дымоудержания; 4, 3 м до потолка - Имеется 2 грузовых лифта и лестницы, с выходом на парковку - Выделенная мощность электроэнергии 150 кВт - Помещение имеет свободную планировку. - Система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции - Огромная парковка на 100 машин в самом сердце города, в выходные заполнена на 200%. Хороший трафик! В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Красная линия ул. Бакалинская. ТЦ Уль-тра с множеством кафе,	НДС включен

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	Описание	Налог
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Кировоградская, 10	2 500,0	250 000 000	100 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/212911338/	<p>кинотеатр, гипермаркет Лента, различные детские развлекательные комнаты. О НАС Без комиссии для Вас! Расходы по подбору идеального помещения компания берет на себя! Гарантируем чистоту и надежность сделки, полное юридическое сопровождение и согласование ваших условий с собственником.</p> <p>Продаются торговые площади в новом здании торгового офиса центра по ул. Кировоградская, 10. Новое здание с отделкой. Оснащено всем необходимым. 4-уровневая подземная парковка + наземный паркинг.</p> <p>Введено в эксплуатацию площади</p> <p>1 эт.-2460кв.м. с высотой 5м, из них торг. пл.-2419 кв.м. 2 эт.-2553 кв.м. с высотой 5м, из них торг. пл.- 2156 кв.м. 3 эт.-2590кв.м. с высотой 5,95м, из них торг пл.-2316 кв.м 4 эт.-1716 кв.м. с высотой 3,76, из них торг пл.-1467 кв.м между этажами есть антресоли под подсобно-офисное назначение</p> <p>1 эт.-379 кв.м. 2 эт.-287 кв.м. 3 эт.-319 кв.м.</p>	НДС включен
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	1 517,0	38 000 000	25 049	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/228123194/	<p>Продается помещение на 4 этаже торгового центра "Звездный". В настоящий момент помещение свободно от арендаторов. Ранее располагался магазин бытовой техники.</p> <p>Отличительные особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - свободная планировка, возможно деление площади; - работают эскалаторы, грузовые лифты, предусмотрены все необходимые условия; - на первом этаже продуктовая торговая сеть "Перекресток"; - на втором этаже работает DNS, Детский игровой центр; - на третьем этаже находится фитнес-центр "Kogolef"; - очень популярное место у местных жителей, рядом нет конкурентных торговых центров; - высокий автомобильный и пешеходный трафик; - большая парковка; - густонаселенный жилой район. 	НДС включен
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Старое Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 20	1 384,9	38 711 000	27 952	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/225522375/	<p>АО "Банк ДОМ.РФ" реализует помещение: Нежилое помещение, площадью 1 384,9 кв. м, кадастровый номер 02:55:020503:2452, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, д. 20. 1 линия домов. Хорошая транспортная доступность. Помещение расположено в окружении жилой и коммерческой недвижимости.</p>	НДС включен

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	Описание	Налог
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Лесопарковый, ул. Лесотехникума, 49/1	1 748,7	44 777 212	25 606	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/230190235/	Продается торговое помещение площадью 1748,7 кв.м., весь 2 этаж, расположенное в г. Уфе, в ТК Октябрьский. Комплекс расположен между 2-мя крупными районами города - Сипайлово и Зеленая Роща, рядом с самой большой автомагистралью в г. Уфе - Проспект Салавата Юлаева, по адресу ул. Лесотехникума, д. 49/1. В радиусе 500 м - ТЦ Планета с аквапарком, ипподром Акбузат, полк ДДС. Общая площадь комплекса 21000 кв.м. К продаже предлагается целиком весь 2 этаж 5 корпуса. В комплексе имеются лифты, система кондиционирования и вентиляции. Коммуникации центральные (вентиляция, водоснабжение, отопление, электричество). Системы охраны, видеонаблюдения, пожаротушения. Высота потолков 3,5 м. 3 входные группы.	НДС включен
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Лесопарковый, ул. Менделеева, 217А	726,0	25 000 000	34 435	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/212722881/	Предлагается к продаже помещение цокольного этажа с отдельным входом общей площадью 726 кв.м главного здания спортивного комплекса Ипподром Акбузат Цена продажи: 25 млн. руб. ГОТОВНОСТЬ И СОСТОЯНИЕ Помещение готово к чистой отделке ПРАВОВОЙ СТАТУС Право собственности на объект зарегистрировано в ЕГРН.	НДС включен
	Минимальное значение			13 632			
	Максимальное значение			100 000			
	Среднее значение			46 436			

Источник: данные открытых источников, расчеты Оценщика

Таким образом, цены продажи зданий и помещений торгового назначения составили на дату оценки от 13 632 до 100 000 руб./кв. м с НДС, среднее значение – 46 436 руб./кв. м с НДС.

Данные показатели не учитывают корректировку на торг, местоположение, конструктивные особенности, качество отделки и пр.

Таблица 4.3 Ставки аренды, г. Уфа, апрель 2020

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Источник	Описание	Налог
1	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 21	545,0	327 000	7 200	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/225234317/	Сдается торговое помещение в ТЦ Южный по ул. С. Перовской 21 Характеристики - общая площадь от 200 - 545 кв.м. - 2 этаж - открытая планировка - парковка - имеется грузовой лифт Данный объект Вам предлагает агентство коммерческой недвижимости Континент, один из лидеров рынка коммерческой недвижимости города Уфы. Просто позвоните нам и Вы получите персонального менеджера, индивидуальные решения под Вашу задачу, быстрое предоставление вариантов из более чем 5000 объектов в нашей базе! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 4 м Планировка Открытая Вход Общий с улицы Состояние Под чистовую отделку Мебель Нет	УСН
2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 13	800,0	400 000	6 000	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/226818375/	Новый ТЦ Оптима в густонаселенном районе г. Уфы! Вокруг находятся два больших ЖК Солнечный и Умный Дом. - сдача ориентировочно март-апрель 2020 г. - якорные арендаторы Перекресток, KFC - 800 кв.м. Возможно деление на 2 части - цокольный этаж - отдельная входная группа слева от центрального входа. - свободная планировка - система центральной вентиляции - парковка - дополнительно оплачивается ТО и рекламный сбор - график работы ТЦ 9-22ч - остановка наземного транспорта Хлебозавод 5 с 7 маршрутами Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3,5 м Планировка Открытая Вход Отдельный с улицы Состояние Под чистовую отделку Мебель Нет	УСН
3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Старое Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 29	1 450,9	718 200	5 940	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/227877512/	Предлагаем в аренду часть 4 этажа в ЦТЮ ПРОСТОР, расположенного по адресу г. Уфа, ул. М. Жукова, 29. Краткая характеристика ТЦ Общая площадь- 17 500,00 кв.м. Торговая площадь- 13 500,00 кв.м. Количество торговых мест 88 Этажность- 4 этажа Автопарковка - 180 мест Помещения чистой отделки. - Помещения на 4 этаже, общая площадь составляет 1450,9 кв.м. - Планировка свободная, несущие колонны, - Здание оснащено современными системами жизнеобеспечения; - Арендная плата 718200 рублей за помещение в месяц. - Предусмотрен обеспечительный платеж. - Коммунальные услуги оплачиваются по отдельному заключенному договору. - Уборка помещения оплачивается по отдельному заключенному договору с аккредитованной клининговой компанией - Рекламные конструкции на фасаде здания от 5000 до 15000	НДС включен

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Источник	Описание	Налог
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Кировоградская, 10	1 716,5	1 373 200	9 600	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/216649314/	<p>рублей. - Срок договора 11 месяцев с пролонгацией. - Интернет провайдеры компании Уфанет , Вымпелком , Кристалл. Тип помещения в торговом комплексе Планировка Смешанная Вход Общий с улицы Состояние Под чистовую отделку</p> <p>Сдаются торговые площади в новом здании торгово-офисного центра по ул. Кировоградская, 10. Новое здание с отделкой. Оснащено всем необходимым. 4-уровневая подземная парковка + наземный паркинг. Введено в эксплуатацию площади</p> <p>1 эт.-2460 кв.м. с высотой 5м, из них торг. пл. -2419 кв.м. 2 эт.-2553 кв.м. с высотой 5м, из них торг. пл.- 2156 кв.м. 3 эт.-2590 кв.м. с высотой 5,95м, из них торг пл.-2316 кв.м 4 эт-1716 кв.м. с высотой 3,76, из них торг пл.-1467 кв.м между этажами есть антресоли под подсобно-офисное назначение</p> <p>1 эт.-379 кв.м. 2 эт.-287 кв.м. 3 эт.-319 кв.м.</p> <p>Цена аренды зависит от этажности и метража. Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 5 м Планировка Открытая Вход Общий с улицы Состояние Под чистовую отделку</p>	НДС включен
5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Бакалинская, 31	3 126,0	2 150 000	8 253	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/225888737/	<p>РАСПОЛОЖЕНИЕ Помещение в самом центре города, в 500 метрах от главной артерии, разделяющей город, проспекта Салавата Юлаева. О ПОМЕЩЕНИИ - Функциональное назначение здания торговое, административное - Общая площадь 3126,1 кв. м. Минимальная аренда - 1400 кв.м. - Высота потолков 3,9 м - до балок и системы дымоудаления; 4, 3 м до потолка - Имеется 2 грузовых лифта и лестницы, с выходом на парковку - Выделенная мощность электроэнергии 150 кВт - Помещение имеет свободную планировку. - Система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции - Огромная парковка на 1100 машин в самом сердце города, в выходные заполнена на 200%. Хороший трафик! В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Красная линия ул. Бакалинская. ТЦ Ультра с множеством кафе, кинотеатр, гипермаркет Лента , различные детские развлекательные комнаты. О НАС Без комиссии для Вас! Расходы по подбору идеального помещения компания берет на себя! Гарантируем чистоту и надежность сделки, полное юридическое сопровождение и согласование ваших условий с собственником. Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 2,9 м Планировка Открытая</p>	НДС включен

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Источник	Описание	Налог
6	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Сипайлово, ул. Юрия Гагарина, 1/3	850,0	425 000	6 000	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/230189974/	Вход Отдельный с улицы Мебель Нет Сдается помещение площадью 850 кв.м на красной линии в торговом центре Олимп на ул. Юрия Гагарина, д. 1/3, 2-ой этаж, отличный пешеходный и автомобильный трафик. Сдается под непродольственную группу. Евроотделка, высота потолков 3 м, вентиляция, кондиционирование, ОПС, видеонаблюдение, 3 входа на этаж (основной общий с красной линии и 2 запасных), 2 с/узла. Нужную электрическую мощность обеспечат. Хорошие рекламные возможности. Общая большая парковка на 240 мест. Окружение рядом - Ситилинк, электронный дискаунтер, 1 этаж занимают гипермаркет Сабантуй, Бургер Кинг, сеть ресторанов быстрого питания, Ярл Билл, школа бильярда, на других этажах - сеть магазинов жик, Европа-стиль, секонд-хенд, MetroFitness, сеть спортклубов, Loft&Олимп, ресторан-бар, Фармлэнд, аптечная сеть и др. Напротив находится ТЦ Водолей. Для просмотра помещения звоните по указанному телефону! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Общий с улицы Состояние Типовой ремонт	УСН
7	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Лесопарковый, ул. Лесотехникума, 49/1	1 748,7	874 350	6 000	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/230190236/	Сдается в аренду торговое помещение площадью 1748.7 кв.м, весь 2 этаж, расположенное в г. Уфе, в ГК Октябрьский. Комплекс расположен между 2-мя крупными районами города - Сипайловый и Зеленая Роша, рядом с самой большой автомагистралью в г. Уфе - Проспект Салавата Юлаева, по адресу ул. Лесотехникума, д. 49/1. В радиусе 500 м - ТЦ Планета с аквапарком, ипподром Акбузат, полк ДДС. Общая площадь комплекса 21000 кв.м. К аренде предлагается целиком весь 2 этаж 5 корпуса. Планировка свободная. Возможна частичная аренда по площади от 50 кв.м. При сдаче в аренду всего этаже возможна хорошая скидка на стоимость аренды. Возможна продажа помещения. В комплексе имеются лифты, система кондиционирования и вентиляции. Коммуникации центральные (вентиляция, водоснабжение, отопление, электричество). Системы охраны, видеонаблюдения, пожаротушения. Высота потолков 3,5 м. 3 входные группы. В ТК Октябрьский имеются долгосрочные, крупные арендаторы, которые обеспечивают высокое качество торговли и обслуживание покупателей, применяют грамотную ценовую политику, что привлекает новых посетителей. Для просмотра помещения звоните по телефону! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3,5 м Планировка Открытая Вход Общий с улицы Состояние Под чистовую отделку	НДС включен

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Источник	Описание	Налог
8	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Лесопарковый, ул. Лесотехникума, 49/1	1 060,0	508 800	5 760	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/218314043/	Здание 2 этажа. 1 этаж занят, удобные подъездные пути, парковка. Тип помещения в торговом комплексе Юридический адрес Предоставляется Состояние Типовой ремонт Мебель Нет	НДС включен
9	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Лесопарковый, ул. Менделеева, 225	515,7	309 600	7 204	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/228000019/	Сдается в долгосрочную аренду 2х этажное представительские помещения в центре г. Уфы по улице Менделеева,225, напротив ипподрома Акбузат, интерьер в современном стиле. Общая площадь помещения 515,7 кв.м., в том числе 369,6 кв.м. площадь первого этажа, 146,1 кв.м. площадь второго этажа, в новом кирпичном доме. Сделан дорогой ремонт, высокие потолки 3,5м, большие окна, хорошее освещение, полы из полированного гранита. Есть все коммуникации: электричество (разрешенная мощность- 60 квт.), отопление центральное, ГВС, ХВС, канализация, охранно-пожарная сигнализация, видеонаблюдение, вентиляция приточно-вытяжная, интернет, счетчики все установлены. Прилегающая территория благоустроена, удобный заезд и стоянка. Администрация готова для использования в любых целях: лечебных, консультационных, административных, офисных, банков, страховании, магазинов, рестораны, кафе. Под расположение клиники, презентационный офис класса А Хорошее местоположение красная линия, транспортная доступность, пешеходная зона, с возможностью подъезда на автомобиле и охраняемая собственная парковка вплотную с помещением. Рядом расположен ТРЦ Планета, ТСК Октябрьский. Юридический адрес Предоставляется Высота потолков 3,56 м Витринные окна Есть Вход Отдельный с улицы Состояние Дизайнерский ремонт Количество мокрых точек 3 Мощность, кВт 60	УСН
10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	1 517,0	682 650	5 400	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183128905/	Предлагается в аренду торговое помещение площадью 1519 м2 на 4 этаже торгового центра "Звездный". Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3,7 м Витринные окна Есть Вход Общий с улицы Состояние Типовой ремонт Мебель Нет Мощность, кВт 150	НДС включен

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Источник	Описание	Налог
11	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 11	600,0	300 000	6 000	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/229925836/	Сдается торговое помещение в ТЦ АльЭра в г. Уфа, ул. Степана Кувыкина д.11. Технические особенности - площадь 600 кв.м., - 2 этаж ТЦ -наличие собственной парковки -отличные рекламные возможности на фасаде. Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Смешанная Вход Общий с улицы Состояние Под чистовую отделку Мебель Нет Мощность, кВт 70	НДС включен
12	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 16	1 473,2	1 031 240	8 400	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/227461934/	Сдается в аренду торговое помещение расположенное на 2-ом этаже ТЦ Зеленая Роша, ул. С.Кувыкина, д. 16. Площадь помещения 1473,2 кв.м. Свободная планировка, чистовая отделка. Возможен вариант деления площади. Арендаторы ТЦ: Ситилинк, Фикспрайс, Магнит, Магнит косметик, ДНС и другие.	УСН
13	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18	612,0	489 600	9 600	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/221652255/	Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 612 кв. м (освобождается в декабре), в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, время работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Монро, Отгима, Марка... Внутри местное кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, гидрантная и водяная система пожаротушения. Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение. Парковка автомобилей - наземная. Парковка на 150 машиномест, парковка предоставляется бесплатно. Бесплатно место для размещения вашей рекламы на фасаде. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ Бесплатное юридическое сопровождение. Готовы к переговорам с потенциальным арендатором. Тип помещения в торговом комплексе Юридический адрес Предоставляется Высота потолков 3,7 м Витринные окна Есть Вход Общий с улицы Состояние Типовой ремонт Мебель Нет Количество мокрых точек 1 Мощность, кВт 15	УСН
14	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр.	1 600,0	1 152 000	8 640	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/225594983/	Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м, в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский,	НДС включен

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Источник	Описание	Налог
	Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18					торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, время работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Монро, Оптима, мебель и сантехника для ваннх комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо". Внутри местное кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, гидрантная и водная система пожаротушения. Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение. Парковка автомобилей - наземная. Парковка на 150 машиномест, парковка предоставляется бесплатно. Бесплатно место для размещения вашей рекламы на фасаде. От СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ Бесплатное юридическое сопровождение. Готовы к переговорам с потенциальным арендатором. Тип помещения в торговом комплексе Юридический адрес Предоставляется Витринные окна Есть Вход Отдельный с улицы Состояние Типовой ремонт Мебель Нет	
	Минимальное значение			5 400			
	Максимальное значение			9 600			
	Среднее значение			7 143			

Источник: данные открытых источников, расчеты Оценщика

Таким образом, ставки аренды зданий и помещений торгового назначения составили на дату оценки в г. Уфа - от 5 400 до 9 600 руб./кв. м/год с НДС, среднее значение – 7 143 руб./кв./год с НДС.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией

по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Местоположение

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения. Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Общая площадь

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Таблица 4.4 Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право на улучшения	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. Диапазон зависимости до 50%
Условия продажи	Особые условия продажи (Наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. Диапазон зависимости до 50%
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако. При существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен до 40%
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +-20% в зависимости от конкретных факторов местоположения
	Расположение относительно трассы	На стоимость коммерческой недвижимости оказывает значительное влияние расположение вблизи транспортных магистралей, разница в стоимости может составлять 10-30%.

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%
	Вид и состояние отделки	Корректировка на состояние отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 30%
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Отдельный вход	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным (ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (ставка ниже среднерыночных данных). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер операционных расходов	Размер операционных расходов отличается в объектах разного класса и площади. Различие может достигать 50% от размера операционных расходов
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

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

В 2019 году было отмечено незначительное увеличение объема нового предложения: в 2019 году в России введено на 15% больше торговых площадей, чем в 2018 году.

Средняя площадь ТЦ в России продолжает сокращаться: от 33 тыс. кв. м в 2015 году до 14 тыс. кв. м в 2019 году. Тенденция продолжится – в 2020 году открытий крупных объектов с GLA более 100 тыс. кв. м не ожидается.

Значительная часть открытий 2019 года пришлось на ДФО: всего было открыто 6 объектов с GLA 147 тыс. кв. м, что стало результатом планомерной работы девелоперов и ритейлеров, которая велась на протяжении последних 5 лет и продолжается сейчас – как по строительству новых ТЦ, так и по выводу новых брендов на рынок региона. BROSKO Mall в Хабаровске и Калина Молл во Владивостоке – первые, но не последние современные крупные проекты в регионе.

Доля городов с населением менее 300 тыс. человек в объеме нового предложения приблизилась к совокупной доле остальных кластеров (за исключением Москвы). За 2019 год в этих городах было открыто 10 ТЦ общей площадью 192 тыс. кв. м, что составляет почти половину от общего объема нового предложения в регионах России.

Топ-5 городов-миллионников в рейтинге по обеспеченности населения качественными торговыми площадями сохраняется. Среди городов с населением 500 – 1000 тыс. чел. Хабаровск поднялся на 4 позиции с открытием двух объектов – BROSKO Mall и Стрелка.

Объем ввода качественных торговых площадей в 2020 году в 2 раза превысит показатель 2019 года. В регионах России на следующий год запланирован ввод 925 тыс. кв. м.

Среди заявленных к вводу в 2020 году объектов преобладают районные ТЦ. Открытий крупных торговых центров с GLA более 100 тыс. кв. м в регионах не ожидается. Крупнейшие объекты площадью до 80 тыс. кв. м GLA, по заявлениям девелоперов, будут открыты в городах Нижнекамск, Екатеринбург, Киров, Грозный, Нижневартовск.

Значительная доля открытий в 2020 году придется на города с населением менее 300 тыс. человек.

В ДФО темпы ввода новых ТЦ сохранятся. На 2020 год заявлено 6 ТЦ к вводу, но значительно меньшей площади, чем в 2019 году в городах Уссурийск, Чита, Магадан, Петропавловск-Камчатский, Улан-Удэ, Артём, Находка. Возобновится строительство торговых центров на Северном Кавказе, в Поволжье, а также в ЦФО. В 2020 году в ЮФО не ожидается открытий крупных ТЦ.

Для большинства типичных объектов коммерческой недвижимости средние сроки экспозиции на рынке составляют от 6 месяцев, для наиболее ликвидных – от 3 до 6 месяцев. Для больших площадей, объектов в требующем ремонта состоянии, менее привлекательных районов расположения - от 8 месяцев и более. Наиболее ликвидными являются помещения небольшой площади на «красных линиях».

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

5.1. Методика расчета

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации данной недвижимости (дохода от аренды).

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством дисконтирования денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета использовался метод дисконтирования денежных потоков.

Справедливая стоимость методом дисконтирования денежных потоков определяется путем дисконтирования денежных потоков от объекта недвижимости по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Расчет справедливой стоимости осуществляется по следующей формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^t \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{V}{(1+r)^t} = \sum_{n=1}^n \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{FV_t \times (1+g)}{r-g} \cdot \frac{1}{(1+r)^t}, \text{ где}$$

- PV – справедливая стоимость объекта недвижимости, представляющая собой сумму текущих стоимостей денежных потоков за прогнозный период и текущей стоимости реверсии.
- FV_n – денежный поток в определенный прогнозный период.
- FV_t – денежный поток в последний прогнозный период.
- n – число прогнозных периодов. Поскольку доходы и расходы формируются равномерно в течение года, дисконтирование денежных потоков в прогнозном периоде осуществляется на середину каждого периода.
- t – последний прогнозный период. Дисконтирование реверсии осуществляется на конец прогнозного периода.
- r – ставка дисконтирования.

- V – стоимость реверсии (сумма денежных потоков в постпрогнозный период), рассчитываемая на дату окончания прогнозного периода путем капитализации денежного потока 1-го постпрогнозного периода по терминальной ставке капитализации, определяемой путем вычета из ставки дисконтирования темпов роста денежных потоков в постпрогножном периоде.
- g – темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду Объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}.$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

При формировании денежного потока рост ставок аренды и расходной части учитывался по данным Консенсус-прогноза Центра развития (<https://dcenter.hse.ru/>), путем расчета среднего индекса потребительских цен.

Таблица 5.1 Расчёт индекса потребительских цен (среднее значение)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024
Реальный ВВП, % прироста	-2	2,3	2	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	5,3	3,8	3,9	4,1	3,9
Индекс потребительских цен, % прироста (среднее)	5,3	4,55	3,85	4	4
Ключевая ставка Банка России, % (на конец года)	5,96	5,64	5,72	5,92	5,77
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,7	71,8	68	68,3	68,3
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,3	47	61,2	61,7	63,1

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>, расчет Оценщика

Годовой консенсус-прогноз на 2020–2021 гг. [внеочередной опрос 6-7 апреля 2020]

Показатель	2020	2021
Реальный ВВП, % прироста	-2,0	2,3
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	5,3	3,8
Ключевая ставка Банка России, % (на конец года)	5,96	5,64
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,7	71,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,3	47,0

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 10-17 февраля 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024
Реальный ВВП, % прироста	1,8	2,0	2,0	1,8	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дека)	3,8	3,8	3,0	4,1	3,9
Ключевая ставка Банка России, % (на конец года)	5,64	5,63	5,72	5,92	5,77
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	65,0	65,9	68,0	68,3	68,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	59,6	60,7	61,2	61,7	63,1

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>

5.2. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой ставку, соответствующую доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Ставка определялась методом кумулятивного построения. Этот метод предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов⁷:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC - безрисковая ставка дохода,

P - премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив,

L - премия за низкую ликвидность объекта,

M - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки доходности Оценщиком было использовано значение доходности российских облигаций со сроком погашения в 2030 г., которая на дату оценки составила **6,38%**⁸.

⁷ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

⁸ Источник: https://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=152519. Исходя из срока проведения работ и даты оценки, Оценщик предполагает, что за указанный период возможное изменение безрисковой ставки не способно материально повлиять на расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Print-скрин источника:

Ангела выкупа

Выкуп: 000-00728-21.8 объектов

Омлетт: Уфимский

Показатель	Значение	Единица	Площадь	Уровень	Длина	Скорость
Выкуп						
Инициатор	Мандат МЭ, ООО «Экспозитив» (ООО) (ИП) с паспортным номером 200394, документальный номер: выкуп 2022					
Состояние выкупа	Активная					
Дата регистрации	30.02.2019 09:54:32.04 2019, 14:45:56					
ИНН код	501000100003					
Инициатор	1000 RUB					
Объем выкупа, кв.м	490 000 кв.м					
Объем выкупа	450 000 000 000 RUB					
Объем в обращении, кв.м	376 847 кв.м					
Объем в обращении	376 847 101 000 RUB					
Площадь объектов, кв.м	3081					
РАЗМЕЩЕНИЕ						
Дата начала размещения	26.04.2019					
Дата окончания размещения	31.12.2021					
Дата отмены размещения	28.11.2019					
ПОКАЗАТЕЛИ						
Дата отмены	10.11.2021					
Дата окончания	3947					
Доказательство, кв.м	2077					
КУПИМ, выставленный						
Полнота выкупа, кв.м	2					
Текущий курс, кв.м	2 (22)					
Дата выкупа, кв.м	22.04.2020					
Размер, кв.м, % годовых	7.9%					
ИПД	37.73 RUB					
Примечание	01.04.2019 10:18:00 на территории Мандат МЭ, ООО «Экспозитив» (ООО) выкуп: 000-00728-21.8 объектов в объеме 450 000 000 рублей.					
МРОТН ТЕРМОВ И ВОЗМОЖНОСТЬ (000 000 000)						
Цена, руб. частота, % от номинала	112.872 (-8.8910%)					
Доходность с поправкой на эффект, % годовых	0.376 (-0.0000)					
Объем торгов, кв.м	0.812 623 836 RUB					

© 2020 Экспозитив. Все права защищены. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. Не является рекомендацией к покупке или продаже. Не гарантируется точность данных.

Источник: https://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=152519

Премия за риск вложений в данную недвижимость

Данная премия определялась как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. Премия за риск в недвижимость учитывает систематические (недиверсифицируемые) риски, сопутствующие коммерческому использованию недвижимости, в том числе:

- риск непрогнозируемого ухудшения общеэкономической ситуации;
- риск непрогнозируемого увеличения уровня конкуренции;
- риск непрогнозируемого изменения федерального или местного законодательства.

Учитывая специфику объекта оценки и общую макроэкономическую ситуацию, величина данной премии принята Оценщиком на уровне **1,00%**.

Премия за низкую ликвидность

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с рядом других, в том числе безрисковых финансовых инструментов. Это связано с тем, что недвижимость – актив, приобретение которого требует осуществление комплекса соответствующих действий.

В рамках настоящей оценки данная премия рассчитывалась исходя из среднего значения срока экспозиции объекта недвижимости торгового назначения по группе Б, который на дату оценки составил **8 месяцев**.

- методом Хоскольда.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Инвуда.

Расчет остаточного срока службы здания выполняется исходя из года постройки и типичного срока службы зданий.

Традиционная модель Инвуда относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта n лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит постоянный доход.
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость $FV_n = 0$.

Норма возврата капитала по методу Инвуда определялась по формуле:

$$НВ = Y / ((1+Y)^n - 1),$$

где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни

Срок жизни определялся согласно данным, представленным в открытых источниках.

В рамках настоящего Отчета срок жизни для оцениваемого здания, принят равным верхнему значению диапазона 35-60 лет, и составил 60 лет.

Принт-скрин источника

The screenshot shows a webpage with a header containing a URL and a search bar. Below the header, there is a section titled 'Читайте также' with a link to 'Об определении СПВ для металлокаркасного здания'. The main content of the article discusses a court case regarding the useful life of metal frame buildings. It mentions that the court's decision is based on the manufacturer's data for sandwich panels. The article concludes that modern buildings, including metal frame structures, are long-term assets. It states that the useful life of such buildings can be determined as 35 to 60 years, depending on the quality of materials and construction.

Источник: <https://www.audit-it.ru/articles/account/assets/a8/991706.html>

Расчет нормы возврата капитала и коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 5.3 Расчет коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования	Год реконструкции	Фактический возраст	СПИ	ОСПИ	Норма возврата капитала	Коэффициент капитализации
13,13%	2014	6	60	54	0,02%	13,15%

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость реверсии определялась дующим образом: Чистый операционный доход первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.

5.3.Ставка аренды

Поскольку, оцениваемые объекты сданы в долгосрочную аренду, то в дальнейших расчетах в течение срока действия договоров аренды были использованы фактические ставки аренды для помещений, очищенные от НДС.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

10.1. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда в следующих случаях:

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.
2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.
3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и/или действующему законодательству.
4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.
5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.
6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

10.2. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора по решению суда в следующих случаях:

Источник: данные из договоров аренды

1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору либо создают препятствия для правомерного использования Арендатором Объекта в соответствии с указанными в пункте 1.3. настоящего Договора целями его использования.

2. Объект, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

3. В случае принятия судебного решения о признании Арендодателя несостоятельным (банкротом).

10.3. Договор может быть прекращен до окончания срока его действия по соглашению сторон.

10.4. Каждая из сторон вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления другой стороне письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства (в случае неисполнения стороной обязательств, предусмотренных настоящим договором).

10.5. В случае расторжения договора Арендатор обязуется освободить Объект, передать его по акту Арендодателю не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора. При этом Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь фактический срок пользования Объектом.

10.6. Уполномоченные Арендодателем лица вправе входить на территорию Объекта для осуществления своего права на вступление во владение Объектом.

10.7. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счет на уплату неустойки в случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей по настоящему Договору в размере 1/360 от ключевой ставки Банка России от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Источник: данные из договоров аренды

В соответствии с условиями существующих договоров аренды:

«Арендная плата не включает в плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств».

Таким образом, арендные ставки являются «чистыми» и не требуют очищения от коммунальных и эксплуатационных расходов.

Поскольку, по условиям действующих договоров аренды предусмотрена индексация арендной платы один раз в год на размер инфляции, Оценщик посчитал возможным использовать при прогнозе арендной платы индексы инфляции за предыдущий период.

Таблица 5.4 Данные договоров аренды

№ п/п ⁹	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв.м	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоли №б/н 1, антресоли №б/н 2, антресоли №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1-4, 2-4, антресоли №б/н 1-4, антресоли №б/н 2-4, антресоли №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4, Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования)	1	28 241,60	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	15 777,50	4 812 137,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1, Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования)	1	2 119,10	СТО	Л	1 168,10	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3, Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования)	1	548,20	Склад	Л	548,20	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2	1/2	5 664,35	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	349,10 4 851,60	225 169,50 1 000 000,00	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018 г.	28.03.2023 26.03.2023
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	1/2	9,10	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	9,10	5 869,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования)	1	5 963,90	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.	на 11 месяцев
	ИТОГО (без учета вспомогательных зданий и сооружений)		49 305,25			29 325,29	10 687 322		

Источники: данные Заказчика.

⁹ Нумерация согласно нумерации Таблицы 2.1. настоящего Отчета.

После окончания действия договоров аренды, Оценщик использовал в расчетах справедливые ставки аренды, которые были рассчитаны в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов по аренде учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год.

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №5.5, 5.6. и 5.7. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁰:

¹⁰ В случае если ставки аренды включали НДС, то Оценщиком такие ставки аренды отчищались от НДС (20%).

Таблица 5.5 Расчет ставки аренды (подвал) для Объектов оценки складского назначения (автосервис), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 21	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Старое Спайлово, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Бакалинская, 31	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Спайлово, ул. Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18
Функциональное назначение	Складское (автосервис)			Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	545,0	1 450,9	3 126,0	850,0	1 600,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС	7 200,0	4 950,0	6 877,8	6 000,0	7 200,0
Описание	<p>Сдается торговое помещение в ТЦ Южный по ул. С. Перовской 21</p> <p>Характеристики - общая площадь от 200 - 545 кв.м - 2 этаж - открытая планировка - парковка - имеется грузовой лифт. Данный объект Вам предлагает агентство коммерческой недвижимости Компилент, один из лидеров рынка коммерческой недвижимости города Уфы. Просто позвоните нам и Вы получите персонального менеджера, индивидуальные решения под Вашу задачу, быстрое предоставление вариантов из более чем 3000 объектов в нашей базе! Тип помещения</p> <p>в торговом комплексе Высота потолков 4 м</p> <p>Планировка Открытая</p> <p>Вход Обшир с улицы</p> <p>Состояние Под чистовую отделку</p> <p>Мебель Нет</p>	<p>Предлагаем в аренду часть 4 этажа в ЦИО ПРОСТОР, расположенного по адресу г. Уфа, ул. М. Жукова, 29. Краткая характеристика ТЦ Общая площадь - 17 500,00 кв.м. Торговая площадь - 13 500,00 кв.м. Количество торговых мест 88 Этажность - 4 этажа</p> <p>Автопарковка - 180 мест</p> <p>Помещение чистой отделки. - Помещение на 4 этаже, общая площадь составляет 1450,9 кв.м. - Планировка свободная, несущие колонны. - Злание оснащено современными системами жизнеобеспечения; - Арендная плата 718200 рублей за помещение в месяц. - Предусмотрен бесценительный платеж. - Коммунальные услуги оплачиваются по отделью заключенному договору. - Уборка помещения оплачивается по отделью заключенному договору с аккредитованной клининговой компанией - Рекламные конструкции на фасаде здания от 5000 до 15000 рублей. - Срок договора 11 месяцев с пролонгацией. - Интернет провайдеры компании Уфанет, Вымпелком, Кристалл.</p> <p>Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3,5 м Планировка Смешанная Вход Обшир с улицы Состояние Под чистовую отделку</p>	<p>РАСПОЛОЖЕНИЕ: Помещение в самом сердце города, в 500 метрах от главной артерии развязкой город, проспекта Салавата Юлаева. О ПОМЕЩЕНИИ - Функциональное назначение здания - торговое, административное - Общая площадь 3126,1 кв. м. Минимальная аренда - 1400 кв.м. - Высота потолков 3,9 м - до балок и системы дымоудаления; 4, 3 м до потолка - Имеется 2 грузовых лифта и лестницы, с выходом на парковку и лестницы. Выделена мощность электроэнергии 150 кВт - Помещение имеет свободную планировку. - Система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции - Отрочная парковка на 1100 машин в самом сердце города, в выходные трафик! В шаговой доступности остановка общественного транспорта. Красная линия ул. Бакалинская. ТЦ Улыбка с множественм кафе, кинотеатр, гипермаркет Лента - различные детские развлекательные комнаты. О НАС Без комиссии для Вас! Расходы по подбору идеального помещения компания берет на себя! Гарантируем чистоту и надежность сделки, полное юридическое сопровождение и согласование ваших условий в собственником.</p> <p>Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 2,9 м Вход Обшир с улицы Планировка Открытая</p> <p>Вход Отдельный с улицы Мебель Нет</p>	<p>Сдается помещение площадью 850 кв.м на красной линии в торговом центре Олимп на ул. Юрия Гагарина, д.1/3, 2-ой этаж, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, армия работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Моно, Оптима, мебель и сантехника для ванных комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Нужную электрическую мощность обеспечат. Хорошие рекламные возможности. Общдая большая парковка на 240 мест. Окружение ядом - Ситилинк, электронный дисконтгер, 1 этаж занимают гипермаркет Сабантуй, Бургер Кинг, сеть ресторанов быстрого питания, Ярл Быдл, школа бильярда, на других этажах - сеть магазинов жак, Евроды-стель, секонд-хенд, Metro Fitness, сеть спортклубов, Loby&Olimp, ресторан-бар, Фармленд, аптечная сеть и др. Напротив находится ТЦ Волостей. Для просмотра помещения звоните по указанному телефону! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Обшир с улицы Состояние Типовой ремонт</p>	<p>Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м. в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, армия работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Моно, Оптима, мебель и сантехника для ванных комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Нужную электрическую мощность обеспечат. Хорошие рекламные возможности. Общдая большая парковка на 240 мест. Окружение ядом - Ситилинк, электронный дисконтгер, 1 этаж занимают гипермаркет Сабантуй, Бургер Кинг, сеть ресторанов быстрого питания, Ярл Быдл, школа бильярда, на других этажах - сеть магазинов жак, Евроды-стель, секонд-хенд, Metro Fitness, сеть спортклубов, Loby&Olimp, ресторан-бар, Фармленд, аптечная сеть и др. Напротив находится ТЦ Волостей. Для просмотра помещения звоните по указанному телефону! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Обшир с улицы Состояние Типовой ремонт</p>
Источник	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225234317/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/227877512/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225888737/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225594983/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225594983/
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год	7 200	4 950	6 878	6 000	7 200

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на условия продаж, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	4 950	6 878	6 000	7 200
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 840	4 703	6 534	5 700	6 840
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 21	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 21	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Старая Уфа, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Бакалинская, 31	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Сипайлово, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыгина, 18
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 840	4 703	6 534	5 700	6 840
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-30,37%	-30,37%	-30,37%	-30,37%	-30,37%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 763	3 274	4 550	3 969	4 763
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 763	3 274	4 550	3 969	4 763
Тип объекта (ОС/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОС/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 763	3 274	4 550	3 969	4 763
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	4 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Общая площадь	3 777,04	545,00	1 450,90	3 126,00	850,00	1 600,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь выше 1 этажа	545,00	545,00	1 450,90	3 126,00	850,00	1 600,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	3 777,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение расположения, %	0,730	-14,12%	-14,12%	-14,12%	-14,12%	-14,12%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 090	2 812	3 907	3 409	4 090
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 090	2 812	3 907	3 409	4 090
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки и инженерного оборудования	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	14,94%	0,00%	0,00%

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год	4 090	2 812	4 491	3 409	4 090
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год	4 090	2 812	4 491	3 409	4 090
Сумма абсолютных корректировок	3 110	2 138	3 554	2 591	3 110
Коэффициент вариации					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	0,49	0,49	0,43	0,49	0,49
Вес	20,44%	20,44%	18,22%	20,44%	20,44%
Выход в стоимость объекта	836	575	818	697	836
Рыночная ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без учета НДС	3 763				

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 5.6 Расчет ставки аренды (1 этаж) для Объектов оценки торгового назначения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 21	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Старое Спайлово, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Бакалинская, 31	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Спайлово, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	545,0	1 450,9	3 126,0	850,0	1 600,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС	7 200,0	4 950,0	6 877,8	6 000,0	7 200,0
Описание	<p>Сдается торговое помещение в ТЦ Южный по ул. С. Перовской 21</p> <p>Характеристики - общая площадь от 200 - 545 кв.м - 2 этаж - открытая планировка - парковка - имеется грузовой лифт. Данный объект Вам предлагает агентство коммерческой недвижимости Компинт , один из лидеров рынка коммерческой недвижимости города Уфы. Просто позвоните нам и Вы получите индивидуальные решения под Вашу задачу, быстро предоставим варианты из более чем 3000 объектов в нашей базе! Тип помещения</p> <p>в торговом комплексе Высота потолков 4 м</p> <p>Планировка Открытая</p> <p>Вход Обшир с улицы</p> <p>Состояние Под чистовую отделку</p> <p>Мебель Нет</p>	<p>Предлагаем в аренду часть 4 этажа в ЦИО ПРОСТОР , расположенного по адресу г. Уфа, ул. М. Жукова, 29. Краткая характеристика ТЦ Общая площадь- 17 500,00 кв.м. Торговая площадь- 13 500,00 кв.м. Количество торговых мест 88 Этажность- 4 этажа</p> <p>Автопарковка - 180 мест</p> <p>Помещение чистой отделки. - Помещение на 4 этаже, общая площадь составляет 1450,9 кв.м. - Планировка свободная, несущие колонны. - Злание оснащено современными системами жизнеобеспечения; - Арендная плата 718200 рублей за помещение в месяц. - Предусмотрен обеспечительный платеж. - Коммунальные услуги оплачиваются по отделью заключенному договору. - Уборка помещения оплачивается по отделью заключенному договору с аккредитованной клининговой компанией - Рекламные конструкции на фасаде здания от 5000 до 15000 рублей. - Срок договора 11 месяцев с пролонгацией. - Интернет провайдеры компании Уфанет , Вымпелком , Кристалл.</p> <p>Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3,5 м Планировка Смешанная Вход Обшир с улицы Состояние Под чистовую отделку</p>	<p>РАСПОЛОЖЕНИЕ: Помещение в самом сердце города, в 500 метрах от главной артерии развязкой города, проспекта Салавата Юлаева. О ПОМЕЩЕНИИ - Функциональное назначение здания торговое, административное - Общая площадь 3126,1 кв. м. Минимальная аренда - 1400 кв.м. - Высота потолков 3,9 м - до балок и системы дымоудаления; 4, 3 м до потолка - Имеется 2 грузовых лифта и лестницы, с выходом на парковку и лестницы. Выделенная мощность электроэнергии 150 кВт - Помещение имеет свободную планировку. - Система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции - Отрочная парковка на 1100 машин в самом сердце города, в выделенных трафик! В шаговой доступности остановка общественного транспорта. Красная линия ул. Бакалинская. ТЦ Улыбка с множественм кафе, кинотеатр, гипермаркет Лента , различные детские развлекательные комнаты. О НАС Без комиссии для Вас! Расходы по подбору идеального помещения компания берет на себя! Гарантируем чистоту и надежность сделки, полное юридическое сопровождение и согласование ваших условий в собственником.</p> <p>Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 2,9 м Вход Обшир с улицы Планировка Открытая</p> <p>Вход Отдельный с улицы Мебель Нет</p>	<p>Сдается помещение площадью 850 кв.м на красной линии в торговом центре Олимп на ул. Юрия Гагарина, д.1/3, 2-ой этаж, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, армия работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Моно, Оптима, мебель и сантехника для ванный компат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Внутри местное кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, гидрантия, и вольная система пожаротушения. Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение.</p> <p>Парковка автомобилей - наземная. Парковка на 150 машиномест, парковка предоставляется бесплатно.</p> <p>Бесплатно место для размещения вашей рекламы на фасаде. ОТ СОВЕСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Бесплатное юридическое сопровождение.</p> <p>Готова к переговорам с потенциальным арендатором. Тип помещения</p> <p>в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Обшир с улицы Состояние Типовой ремонт</p>	<p>Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м. в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, армия работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Моно, Оптима, мебель и сантехника для ванный компат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Внутри местное кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, гидрантия, и вольная система пожаротушения. Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение.</p> <p>Парковка автомобилей - наземная. Парковка на 150 машиномест, парковка предоставляется бесплатно.</p> <p>Бесплатно место для размещения вашей рекламы на фасаде. ОТ СОВЕСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ</p> <p>Бесплатное юридическое сопровождение.</p> <p>Готова к переговорам с потенциальным арендатором. Тип помещения</p> <p>в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Обшир с улицы Состояние Типовой ремонт</p>
Источник	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225234317/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/227877512/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225888737/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/2255594983/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/2255594983/
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год	7 200	4 950	6 878	6 000	7 200

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 254	6 362	10 161	7 712	9 254
Сумма абсолютных корректировок		2 774	1 907	3 971	2 312	2 774
Коэффициент вариации	18%					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,52	0,52	0,40	0,52	0,52
Вес	100,00%	20,96%	20,96%	16,17%	20,96%	20,96%
Вклад в стоимость объекта		1 940	1 333	1 643	1 616	1 940
Рыночная ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	8 471					

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 5.7 Расчет ставки аренды (2 этаж и выше) для Объектов оценки торгового назначения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 21	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Старое Спайлово, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Бакалинская, 31	Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, мкр. Спайлово, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18	
Функциональное назначение	Складское (автосервис)		Торговое	Торговое	Торговое	
Площадь, кв. м	545,0	1 450,9	3 126,0	850,0	1 600,0	
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС	7 200,0	4 950,0	6 877,8	6 000,0	7 200,0	
Описание	<p>Сдается торговое помещение в ТЦ Южный по ул. С. Перовской 21</p> <p>Характеристики - общая площадь от 200 - 545 кв.м - 2 этаж - открытая планировка - парковка - имеется грузовой лифт. Данный объект Вам предлагает агентство коммерческой недвижимости Компинт , один из лидеров рынка коммерческой недвижимости города Уфы. Просто позвоните нам и Вы получите индивидуальные решения под Вашу задачу, быстро предоставим варианты из более чем 3000 объектов в нашей базе! Тип помещения</p> <p>в торговом комплексе Высота потолков 4 м</p> <p>Планировка Открытая</p> <p>Вход Обширь с улицы</p> <p>Состояние Под чистовую отделку</p> <p>Мебель Нет</p>	<p>Предлагаем в аренду часть 4 этажа в ЦИО ПРОСТОР , расположенного по адресу г. Уфа, ул. М. Жукова, 29. Краткая характеристика ТЦ Общая площадь- 17 500,00 кв.м. Торговая площадь- 13 500,00 кв.м. Количество торговых мест 88 Этажность- 4 этажа</p> <p>Автопарковка - 180 мест</p> <p>Помещение чистой отделки. - Помещение на 4 этаже, общая площадь составляет 1450,9 кв.м. - Планировка свободная, несущие колонны. - Злание оснащено современными системами жизнеобеспечения; - Арендная плата 718200 рублей за помещение в месяц. - Предусмотрен бесценительный платеж. - Коммунальные услуги оплачиваются по отделью заключенному договору. - Уборка помещения оплачивается по отделью заключенному договору с аккредитованной клининговой компанией - Рекламные конструкции на фасаде здания от 5000 до 15000 рублей. - Срок договора 11 месяцев с пролонгацией. - Интернет провайдеры компании Уфанет , Вымпелком , Кристалл.</p> <p>Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3,5 м Планировка Смешанная Вход Обширь с улицы Состояние Под чистовую отделку</p>	<p>РАСПОЛОЖЕНИЕ: Помещение в самом сердце города, в 500 метрах от главной артерии развязкой города, проспекта Салавата Юлаева. О ПОМЕЩЕНИИ - Функциональное назначение здания торговое, административное - Общая площадь 3126,1 кв. м. Минимальная аренда - 1400 кв.м. - Высота потолков 3,9 м -до балок и системы дымоудаления; 4, 3 м до потолка - Имеется 2 грузовых лифта и лестницы, с выходом на парковку и лестницы. Выделенная мощность электроэнергии 150 кВт - Помещение имеет свободную планировку. - Система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции - Отрочная парковка на 1100 машин в самом сердце города, в выходные трафик! В шаговой доступности остановка общественного транспорта. Красная линия ул. Бакалинская. ТЦ Улыбка с множеством кафе, кинотеатр, гипермаркет Лента , различные детские развлекательные комнаты. О НАС Без комиссии для Вас! Расходы по подбору идеального помещения компания берет на себя! Гарантируем чистоту и надежность сделки, полное юридическое сопровождение и согласование ваших условий в собственником.</p> <p>Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 2,9 м Вход Обширь с улицы Планировка Открытая</p> <p>Вход Отдельный с Улицы Мебель Нет</p>	<p>Сдается помещение площадью 850 кв.м на красной линии в торговом центре Олимп на ул. Юрия Гагарина, д.1/3, 2-ой этаж, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, армия работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Моно, Оптима, мебель и сантехника для ваных комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Нужную электрическую мощность обеспечат. Хорошие рекламные возможности. Общдая большая парковка на 240 мест. Окружение явлом - Ситилинк, электронный дискантер, 1 этаж занимают гипермаркет Сабантуй, Бургер Кинг, сеть ресторанов быстрого питания, Ярд Быдл, школа бильярда, на других этажах - сеть магазинов жак, Евразия-стель, секонд-хенд, Metro Fitness, сеть спортклубов, Loby&Olimp, ресторан-бар, Фармленд, аптечная сеть и др. Напротив находится ТЦ Волостей. Для просмотра помещения звоните по указанному телефону! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Обширь с улицы Состояние Типовой ремонт</p>	<p>Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м. в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, армия работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Моно, Оптима, мебель и сантехника для ваных комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Нужную электрическую мощность обеспечат. Хорошие рекламные возможности. Общдая большая парковка на 240 мест. Окружение явлом - Ситилинк, электронный дискантер, 1 этаж занимают гипермаркет Сабантуй, Бургер Кинг, сеть ресторанов быстрого питания, Ярд Быдл, школа бильярда, на других этажах - сеть магазинов жак, Евразия-стель, секонд-хенд, Metro Fitness, сеть спортклубов, Loby&Olimp, ресторан-бар, Фармленд, аптечная сеть и др. Напротив находится ТЦ Волостей. Для просмотра помещения звоните по указанному телефону! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Обширь с улицы Состояние Типовой ремонт</p>	<p>Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м. в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, армия работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Моно, Оптима, мебель и сантехника для ваных комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Нужную электрическую мощность обеспечат. Хорошие рекламные возможности. Общдая большая парковка на 240 мест. Окружение явлом - Ситилинк, электронный дискантер, 1 этаж занимают гипермаркет Сабантуй, Бургер Кинг, сеть ресторанов быстрого питания, Ярд Быдл, школа бильярда, на других этажах - сеть магазинов жак, Евразия-стель, секонд-хенд, Metro Fitness, сеть спортклубов, Loby&Olimp, ресторан-бар, Фармленд, аптечная сеть и др. Напротив находится ТЦ Волостей. Для просмотра помещения звоните по указанному телефону! Тип помещения в торговом комплексе Высота потолков 3 м Планировка Открытая Вход Обширь с улицы Состояние Типовой ремонт</p>
Источник	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225234317/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/227877512/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225888737/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225594983/	https://ufa.cian.ru/rent/commerci-al/225594983/	
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	
Корректировка на передаваемые права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год	7 200	4 950	6 878	6 000	7 200	

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 866	5 408	8 637	6 555	7 866
Сумма абсолютных корректировок Коэффициент вариации	18%	1 386	953	2 447	1 155	1 386
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,70	0,70	0,54	0,70	0,70
Вес	100,00%	20,95%	20,95%	16,21%	20,95%	20,95%
Выход в стоимость объекта		1 648	1 133	1 400	1 373	1 648
Рыночная ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	7 201					

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение (район);
5. функциональное назначение;
6. масштаб;
7. этаж расположения;
8. физическое состояние объекта;
9. состояние отделки;
10. наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего раздела Отчета оцениваются права аренды на объект недвижимости, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи (аренды)

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения ставки во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта ставка несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт», величина корректировки была принята равной 0,95 или **минус 5%** (среднее значение для торговых помещений и зданий с земельным участком).

Принт-скрин источника:

№	Объекты	Индекс продаж	Индекс аренды	Средняя выкупка по РФ	По сегменту		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Территории промышленной и деловой застройки в городах	0,90	0,97	3,94	0,95	0,99	0,95
2	Офисные и другие общественные помещения в городах	0,90	0,97	3,94	0,95	0,99	0,95
3	Складские помещения в городах с развитым рынком	0,90	0,97	3,94	0,95	0,99	0,95
4	Промышленные здания и объекты с развитым рынком	0,91	0,97	3,96	0,95	0,99	0,95
5	Сельскохозяйственные здания и объекты на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупным городам, объектам торговли и промышленности	0,96	0,93	3,82	0,97	0,91	0,79
6	Сельскохозяйственные участки - в зависимости от близости к крупным городам, объектам торговли и промышленности	0,99	0,93	3,80	0,97	0,91	0,79
7	Комплексная застройка многоквартирных домов в городах с развитым рынком	0,92	0,92	3,94	0,97	0,99	0,90
Б. При аренде объектов							
8	Территории промышленной и деловой застройки в городах	0,91	0,90	3,99	0,95	0,99	0,94
9	Офисные и другие общественные помещения в городах	0,90	0,97	3,94	0,95	0,99	0,95
10	Складские помещения в городах с развитым рынком	0,90	0,97	3,94	0,95	0,99	0,95
11	Промышленные здания и объекты с развитым рынком	0,91	0,97	3,90	0,97	0,99	0,95

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2142-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

Корректировка на местоположение (район)

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развития населения, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.



Источник: Яндекс. Карты

Объекты оценки расположены в г. Уфа Республики Башкортостан, как и Объекты-аналоги, в районах с сопоставимой инвестиционной привлекательностью, преимуществ в транспортной доступности у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, таким образом, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка на функциональное назначение применялась для расчета арендной ставки для помещений складского назначения (автосервис).

Расчет корректировки производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт», величина корректировки была принята равной $1,88/2,70 - 1 = 0,6963$ или **минус 30,37%** (среднее значение для торговых автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.04.2020 года				
4	Высокоскоростные телекоммуникационные здания (многоэтажные здания, без учета помещений для размещения и хранения телекоммуникационного оборудования, без учета помещений для размещения и хранения серверов, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для хранения информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для обработки информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для передачи информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для приема информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для обработки информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для передачи информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для приема информации)	0,96	1,24	0,94
6	Навигационные, информационно-справочные здания (включая здания для размещения и хранения информации, без учета помещений для размещения и хранения серверов, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для хранения информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для обработки информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для передачи информации, без учета помещений для размещения и хранения оборудования для приема информации)	7,07	1,31	1,14
7	Здания, в которых размещены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры, объекты культурного наследия)	0,40	1,25	1,00
8	Административные (офисные) здания и помещения капитального назначения (капитальные здания)	0,23	0,74	0,94
9	Вспомогательные здания и помещения капитального назначения (капитальные здания)	0,46	0,49	0,94
10	Лабораторные и научные здания (капитальные здания, все коммунальные)	1,59	0,85	0,18
11	Канцелярии с вспомогательным оборудованием (капитальные здания, все коммунальные)	0,50	0,34	0,88
12	Копировальные без коллекторного оборудования (капитальные здания, все коммунальные)	0,95	1,41	0,56
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммунальные электростанции)	1,90	2,37	1,85
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммунальные электростанции)	0,84	1,25	1,83
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные) без учета стоимости торгового оборудования	2,05	3,48	2,70
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения (фирменные торговые центры) (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные) без учета стоимости торгового оборудования	2,17	3,68	2,85
17	Автосалоны (фирменные торговые центры) с автосервисными услугами (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные)	1,95	3,31	2,87
18	Автосалоны (фирменные торговые центры) с автосервисными услугами (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные) с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные)	2,57	4,35	3,88
19	Автосалоны (фирменные торговые центры) с автосервисными услугами (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные) с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные)	2,11	3,57	2,77
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные)	1,52	2,21	1,80
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные) без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные)	1,23	1,87	1,52
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммунальные, с оборудованием и мебелью в коридорах)	2,33	3,04	3,85

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2138-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-04-2020-goda>

Корректировка на масштаб

Одним из основных ценообразующих факторов является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Поскольку, оцениваемые помещения можно сдавать в аренду частями, корректировка на масштаб не требуется.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Расчет корректировки на этаж расположения производился на основании аналитических данных о диапазонах изменения цены предложения для объектов офисно-торгового назначения и сходных типов объектов - «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л. А., таблица 112, стр. 217. Корректировка применялась при необходимости исходя из этажа расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Таблица 112

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,00	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость. Сравнительный подход», таблица 112, стр. 217

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Расчет корректировки на состояние производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2020 года

расчет Параметры в % на основе рыночной информации за истекший период

№	Характеристика оценки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Восстановление (сдвиг) и повторное оборудование (или замена) лифтовой системы	0,02	0,22	0,07
2	С высокой функциональностью и надежностью оборудования, автоматика, покраска, облицовка, внешние отделочные материалы, оборудование, экономящие стоимость (Стеклопакет (лучше двойной) внутренней отделки)			1,00
3	(акриловая, алкидная, эпоксидная, минеральная) покраска и лакировка, или ГЛП, лаки, покрытие, эпоксидные лаки, эпоксидная облицовка, отделочные материалы, С высокотехнологичной внутренней отделкой (керамика, керамогранит, ПВХ, высококачественная облицовка, покрытие, подвесные, натяжные или гипсовые потолки, окрашенные оштукатуренные, или гипсокартонные потолки, высококачественного качества, эпоксидная краска, инженерное оборудование (вентиляция, кондиционеры))	1,00	1,10	1,05
4	С отделочными материалами (керамика, керамогранит, ПВХ, высококачественная облицовка, покрытие, подвесные, натяжные или гипсовые потолки, окрашенные оштукатуренные, или гипсокартонные потолки, высококачественного качества, эпоксидная краска, инженерное оборудование (вентиляция, кондиционеры))	1,07	1,20	1,18
5	С отделочными материалами (керамика, керамогранит, ПВХ, высококачественная облицовка, покрытие, подвесные, натяжные или гипсовые потолки, окрашенные оштукатуренные, или гипсокартонные потолки, высококачественного качества, эпоксидная краска, инженерное оборудование (вентиляция, кондиционеры))	1,00	1,00	1,01

01.04.2020

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2154-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Таблица 5.8 Расчет корректировки на состояние отделки для помещений 1 этажа и 2 этажа

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Под чистовую отделку ¹¹	Под чистовую отделку	Без внутренней отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки и инженерного оборудования	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Коэффициент	1,15	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, %		15,00%	15,00%	32,18%	15,00%	15,00%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5.9 Расчет корректировки на состояние отделки для помещений подвала

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Без внутренней отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки и инженерного оборудования	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	14,94%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке

Указанная поправка отражает долю эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке аренды объектов в случае, если данных платежи включены в ставку.

В арендные ставки Объектов-аналогов не включены эксплуатационные и коммунальные платежи, поэтому корректировка не применялась.

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках настоящего расчета, приведены в Таблице № 5.5-5.7.

¹¹ При классификации состояния отделки аналогов, Оценщик предполагал, что в готовых и действующих современных торговых центрах передача помещения с чистовой отделкой, подразумевает под собой состояние сопоставимое с простой внутренней отделкой.

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная ставка аренды i -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения ставки аренды Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - ставка аренды Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 18% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

5.4. Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта

Арендопригодная площадь помещений определялась согласно данным технических паспортов, Выписок из ЕГРН на помещения и данных договоров аренды.

Расчет арендопригодной площади представлено в таблицах ниже.

Таблица 5.9 Расчет арендопригодной площади выставочного комплекса (литера Е)

Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.	Коэффициент, %	Общая площадь по этажу в расчет, кв.м.	GLA по этажу в расчет, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6	76,06%	5 979,0	5 548,9
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3	87,47%	5 664,4	5 200,7
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9	84,73%		
Технический этаж	0,0	783,4	783,4	0,00%	229,7	0,0
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2	78,41%	11 873,1	10 749,6

Источник: Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014г., данные договоров аренды, расчет Оценщика

Таблица 5.10 Расчет арендопригодной площади торгового комплекса (литера Л)

Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.	Коэффициент, %	Общая площадь по этажу в расчет, кв.м.	GLA по этажу в расчет, кв.м.
По техническому паспорту							
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4	62,77%	2 700,9	1 716,3
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3	65,70%	11 690,3	9 287,4
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2	87,10%	1 845,2	
2 этаж	8 041,3	0,0	3 231,9	11 273,2	71,33%	11 273,2	8 472,7
2 этаж (антресоль)	431,4	0,0	370,7	802,1	53,78%	802,1	
Технический этаж	0,0	0,0	2 630,8	2 630,8	0,00%	2 630,8	0,0
Итого	17 760,1	1 716,3	11 499,6	30 976,0	62,88%	30 942,5	19 476,4
По ЕГРН							
Подвал	0,0	2 060,7	108,5	2 169,2	95,00%	2 169,2	2 060,7
Технический этаж	0,0	0,0	8 641,1	8 641,1	0,00%	4 320,6	0,0
Итого	0,0	2 060,7	8 749,6	10 810,3	19,06%	6 489,8	2 060,7
Итого	17 760,1	3 777,0	20 249,2	41 786,3	51,54%	37 432,2	21 537,1

Источник: Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г., Выписки из ЕГРН, данные договоров аренды, расчет Оценщика

Таблица 5.112 Расчет арендопригодной площади

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь в расчет	кв.м.	49 305,3
Общая площадь в подвале	кв.м.	4 870,1
Общая площадь на первом этаже	кв.м.	19 514,5
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.	24 920,7
Арендопригодная площадь в расчет		32 286,7
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.	3 777,0
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше (торговые)	кв.м.	13 673,4

Источник: Расчеты Оценщика.

5.5. Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком определен уровень потерь для торговых объектов равный **0,85**, который отражает среднее значение показателя эффективности арендопригодных площадей, по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2020 года

Минимум: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикация от 04.04.2020 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение средневзвешенной фактической используемой площади к средневзвешенной арендопригодной площади.

Различия значения ниже и выше грани; обусловлено различиями технико-экономических параметров (объем площади, высота этажа, этажность, конструкция и качество, местоположение (проектное и фактическое трафик, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площадь, тем выше качество здания, выдана местоположение, тем выше значение коэффициента (уровень трафика). И наоборот: Большая площадь и низкое качество здания, несправочное местоположение, велика площадь застройки перекрывающей территории дают низкое значение коэффициента по нижней границе.

по типу участия рынка (прямодатный и не прямодатный), использованной базе (1000) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,85	0,81
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,75	0,88	0,82
3	Складские помещения и здания	0,75	0,88	0,82
4	Промышленные помещения и здания	0,64	0,87	0,77

* - нижняя граница - для объектов большой площади, для объектов расположенных на территории с высокой плотностью застройки;
** - верхняя граница - для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2150-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2020-goda>

Для денежных потоков по фактическим договорам аренды коэффициент недозагрузки был принят на уровне 1,00, поскольку данный доход является фактическим и уже учитывает в себе величину недозагрузки и неплатежей.

5.6. Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина «операционных расходов собственника» принята равной максимальному значению доверительного интервала (в % от величины чистого потенциального валового дохода) - **23,2%** для высококлассной торговой недвижимости, согласно данным Справочника Оценщика недвижимости-2019, под. ред. Лейфера Л.А., «Операционные расходы для коммерческой недвижимости».

Принт-скрины источников:

8. Типовые расходы собственника

Под «**типовыми расходами собственника**» в данном исследовании понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним относятся:

- **Эксплуатационные расходы**, в том числе:
 - содержание территории и вывоз мусора;
 - управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).
- **Прочие расходы**, в том числе:
 - налоговые платежи (или расписать: налог на имущество;
 - плата за землю (земельный налог или арендная плата)
 - страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
 - заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
 - резерв на замещение (расходы капитального характера).

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

8.2. Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости

Значения «**типовых операционных расходов собственника**» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и складные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Границы расширенного интервала значений «**типовых операционных расходов собственника**» в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	16,7%	27,5%
2. Прочие торговые и складные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

Выбор максимального значения доверительного интервала обусловлен следующими факторами:

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения параметра

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения процента операционных расходов собственника в пределах расширенного интервала, можно выделить следующие факторы, относящиеся непосредственно к объекту:

- тип объекта (у встроенных помещений затраты, как правило, меньше);
- масштаб объекта и уровень его загрузки (очевидно, что затраты на замещение для складских объектов условно-постоянны, и процент загрузки здесь может значительно влиять на долю операционных расходов);
- материал изготовления и специфика объекта (влияют на страховую премию – склад нефтепродуктов и склад мягких игрушек тарифицируются в страховых компаниях по-разному);
- средняя заработная плата специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе;
- место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта;
- требования по уборке территории и т. п.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

В Таблице ниже приведен расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода.

Таблица 5.12 Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Ед. изм.	24.04.2020	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
Общая площадь в расчет	кв.м.				49 305,3	49 305,3	49 305,3
Общая площадь в подвале	кв.м.				4 870,1	4 870,1	4 870,1
Общая площадь на первом этаже	кв.м.				19 514,5	19 514,5	19 514,5
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.				24 920,7	24 920,7	24 920,7
Арендопригодная площадь в расчет					32 286,7	32 286,7	32 286,7
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.				3 777,0	3 777,0	3 777,0
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.				14 836,3	14 836,3	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше (торговые)	кв.м.				13 673,4	13 673,4	13 673,4
Ставка аренды для помещений подвала	руб./кв.м./год	3 763	3 962	4 143	4 302	4 474	4 653
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	8 471	8 920	9 326	9 685	10 072	10 475
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	7 201	7 583	7 928	8 233	8 562	8 905
рост*	%	5,30%	4,53%	3,85%	4,00%	4,00%	4,00%
Доходная часть							
Потенциальный валовый доход по договорам аренды	руб.	74 514 381	114 100 517	119 292 090	30 971 209	0	0
Потенциальный валовый доход по рыночным арендным ставкам	руб.	0	0	0	204 381 517	283 409 037	294 745 399
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	0	0	0	12 187 257	16 899 663	17 575 650
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	0	0	0	107 765 677	149 435 072	155 412 475
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	0	0	0	84 428 583	117 074 302	121 757 274
Потенциальный валовый доход всего	руб.	74 514 381	114 100 517	119 292 090	235 352 726	283 409 037	294 745 399
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды	%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Действительный валовый доход от сдачи всего по договорам аренды	руб.	74 514 381	114 100 517	119 292 090	30 971 209	0	0
Действительный валовый доход от сдачи	руб.	0	0	0	173 724 290	240 897 682	250 533 589
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	-	-	-	10 359 169	14 364 714	14 939 302
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	-	-	-	91 600 825	127 019 811	132 100 604
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	-	-	-	71 764 296	99 513 157	103 493 683
Действительный валовый доход от сдачи всего	руб.	74 514 381	114 100 517	119 292 090	204 695 499	240 897 682	250 533 589
Расходная часть							
Постоянные (невозмещаемые) расходы по договорам аренды	руб.	(17 287 336)	(26 471 320)	(27 675 765)	(7 185 320)	-	-
Операционные расходы по договорам аренды, % от ПВД	%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%
Постоянные (невозмещаемые) расходы по арендным ставкам		-	-	-	(47 416 512)	(65 750 897)	(68 380 933)
Операционные расходы по рыночным арендным ставкам, % от ПВД		23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%
Постоянные (невозмещаемые) расходы по договорам аренды всего	руб.	(17 287 336)	(26 471 320)	(27 675 765)	(54 601 832)	(65 750 897)	(68 380 933)
ЧОД¹² ОТ АРЕНДЫ	руб.	57 227 044	87 629 197	91 616 325	150 093 666	175 146 785	182 152 657
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	54 857 845	75 702 863	69 967 388	101 328 234	104 510 087	108 690 490
Ставка дисконтирования	%	13,13%	13,13%	13,13%	13,13%	13,13%	13,13%

12 Чистый операционный доход.

Показатель	Ед. изм.	24.04.2020	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
период дисконтирования		0,3429	1,1858	2,1858	3,1858	4,1858	4,1858
фактор дисконтирования		0,9586	0,8639	0,7637	0,6751	0,5967	0,5967
Будущая стоимость реверсии	руб.						1 385 645 813
Коэффициент капитализации	%						13,15%
Текущая стоимость денежных потоков		406 366 416					
Текущая стоимость реверсии	руб.	826 814 855					
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	1 233 181 271					

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС): 1 233 181 271 (один миллиард двести тридцать три миллиона сто восемьдесят одна тысяча двести семьдесят один) рубль.

6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения справедливой стоимости Объекта оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Затратный подход. При определении стоимости Объекта оценки затратным подходом Оценщик исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять стоимость объекта как затраты на приобретение и реконструкцию объекта недвижимости, и создание объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию. К недостаткам данного подхода можно отнести его оторванность от текущего рынка недвижимости и ожиданий потенциального покупателя.

Сравнительный подход. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

Доходный подход. Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная

именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

В рамках настоящего Отчета Оценщик применил доходный подход, методы затратного и сравнительного подходов обоснованно не применялись, соответственно, вес доходного подхода составил 100%.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2011 (Международного совета по стандартам оценки (МССО)) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на дату оценки составляет (без учета НДС):

1 233 181 271 (один миллиард двести тридцать три миллиона сто восемьдесят одна тысяча двести семьдесят один) рубль

По объектные по каждому объекту оценки итоги были рассчитаны пропорционально балансовой стоимости объектов, представленной в табл. 2.3. настоящего Отчета.

Таблица 7.1 Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½	4 320,55	169 699 096	140 064 083
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования)	28 241,60	607 446 923	501 366 823
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования)	2 119,10	44 588 737	36 802 085

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., без НДС
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования)	548,20	11 534 871	9 520 505
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2	5 664,35	412 079 951	340 117 313
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	15,60	1 092 185	901 454
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	9,10	619 311	511 159
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	6,00	375 483	309 911
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	105,75	6 617 879	5 462 181
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	108,35	6 780 588	5 596 476
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования)	5 963,90	205 272 838	169 425 486
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	33,55	1 411 875	1 165 316
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2 169,20	20 126 777	16 611 983
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования)	33,40	215 434	177 812
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования)	33,30	215 434	177 812
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.	549,70	4 534 352	3 742 506

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., без НДС
	Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования)			
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования)	37,80	479 576	395 826
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования)	176,40	1 008 691	832 540
	ИТОГО:	50 135,85	1 494 100 000	1 233 181 271

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться справедливая стоимость.

ФГИС ЕПРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2018 г., сообщаем, что сведения занесены Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:	
<small>Объект недвижимости</small>	
Выд № _____ Раздел <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> _____
27.11.2018 № 99/2018/220638668	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2008
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Советский, ул.Менделеева, д.158
Площадь:	90816 кв. м 1075 кв. м
Кадастровая стоимость, руб:	550916000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:55:010715:1418, 02:55:010715:1417, 02:55:010715:840, 02:55:000000:37126, 02:55:010715:1401, 02:55:010715:1399, 02:55:010715:1402, 02:55:010715:1403, 02:55:010715:1680, 02:55:010715:281, 02:55:010715:864, 02:55:010715:865
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:55:010715:44, 02:55:010715:45, 02:55:010715:34, 02:55:010715:42, 02:55:010715:43
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как производственного комплекса:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись

МП:

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок:	
<small>Объект недвижимости</small>	
Выд № _____ Раздел <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> _____
27.11.2018 № 99/2018/220638668	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые павильоны, торговые-развлекательные павильоны (комплексы), ледовое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказников, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись

МП:

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Уч.объект недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
27.11.2018	№ 99/2018/2206/9668		
Кадастровый номер:		02:55:010715:57	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1		вид: Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		21.09.2016	
номер государственной регистрации:		02:55-010715-57-02/01/2017-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ГлобCapital", ИНН: 5029144685	
основание государственной регистрации:		Правил доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №2/06; Выписки и приложения к правилам доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №4	
3.1.2		вид: Аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		21.09.2016	
номер государственной регистрации:		02:04/101-04/301/006/2016-5429/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.09.2015 по 29.09.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Соглашение о залоге стороны в Договоре №343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016г. от 01.08.2016 №6/и	
Государственный регистратор:		ФГУП ЕГРН	
полное наименование должности:		полномоч.	
		подпись, фамилия	

МН

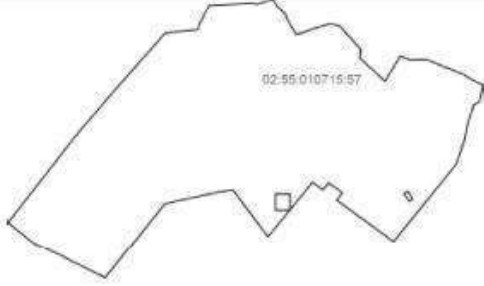
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ;
27.11.2018 № 99/2018/220638668		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		02:55:010715:57
3.1.3.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.09.2016
	номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372.0/05/2016-5717/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БашстройНур", ИНН: 0276041808	
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Соглашение о замене стороны в Договоре №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016г. от 01.08.2016 №6/н; Дополнительное соглашение о присоединении к договору аренды земельного участка от 22.04.2016г. №343-16 от 02.09.2016 №343/1-16	
3.1.4.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.09.2016
	номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372.0/05/2016-5723/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160	
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Дополнительное соглашение о присоединении к Договору аренды земельного участка № 343-16 от 22.04.2016 г. от 02.09.2016 №343/2-16	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Дополнительное соглашение 23.06.2015 11:43, запись №04/301/046/2015-8770. Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:34, запись №04/376/002/2016-18. Принято заявление: Соглашение 10.08.2016 11:23, запись №04/301/006/2016-5439. Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:23, запись №04/376/002/2016-13. Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:38, запись №04/376/002/2016-20.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лицо объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
27.11.2018 № 99/2018/220638668		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:57	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее трехэтажное нежилое строение

Город	Уфа
Район	Советский
Улица	Менделеева
Дом №	158
Строение (корпус)	

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на

2 июня 2014 г.

(указывается дата составления объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

по ул. Менделеева д. 158



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата Подпись <i>[Signature]</i>	Лист <u>1</u> Масштаб 1:5000
Исполнил: Гильманов Ф.Р.	Дата 02.06.2014г. Подпись <i>[Signature]</i>	
Шарафутдинов А.Н.		

5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от _____
№ _____ аннулирован.

6. Площадь основных и служебных строений (подвалов, пристроек и т.п.) по наружному обмеру

Литера по плану	Наименование строений и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
E	Нежилое строение (1-й эт.)	$108,78 \times 54,81 + 1,65 \times 8,49 + 1,54 \times 27,30 + (2/3 \times 53,83 \times 21,59) - ((14,35 + 16,47) \times 2 \times 3,26) - (2/3 \times 16,47 \times 1,26) + (2/3 \times 14,35 \times 1,09) + 64,04 \times 11,60 + (3,98 \times 6,82) \times 2 - 1,05 \times 16,01 - 3,29 \times 14,20 + ((7,68 + 12,44) \times 2 \times 11,23) + (2/3 \times 12,44 \times 0,50) - (2/3 \times 7,68 \times 0,25)$	7 468,9	4,68	34 954
	Нежилое строение (2 - 3 эт.)	$107,28 \times 54,94 - 1,76 \times 11,50 - 1,54 \times 8,84 + (2/3 \times 22,50 \times 54,32)$	6 675,5	12,70	84 778
	Крыльца, пандусы	$8,91 \times 4,55 + 8,90 \times 4,60 + 28,72 \times 3,90 + 53,85 \times 11,77 + (2/3 \times 9,00 \times 50,60) + ((50,60 + 34,82) \times 2 \times 9,57) - (2/3 \times 34,82 \times 4,13) + 8,29 \times 2,35 + 5,00 \times 4,40 + 3,80 \times 14,40 + 12,45 \times 2,50 + 2,30 \times 20,80$	1 618,6		
	Нежилое строение (техн. эт.)	$26,18 \times 6,84 + 26,52 \times 6,85$	360,7	6,65	2 399
	Нежилое строение (техн. эт.)	$9,26 \times 6,65 + 9,25 \times 6,67$	123,3	6,32	779
	Нежилое строение (техн. эт.)	$5,94 \times 6,95 + 4,96 \times 9,24 + 8,26 \times 8,24 + 3,93 \times 6,24 + 3,95 \times 6,26 + 5,24 \times 9,25 + 11,82 \times 6,21$	325,3	4,22	1 373
	Нежилое строение (техн. эт.)	$10,07 \times 6,90 + 6,90 \times 6,85$	130,5	4,10	535
	Нежилое строение (1-й эт техн. пом.)	$3,53 \times 4,98$	17,6	2,45	43
	Итого по лит. E		9 087,7		124 681
	Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		23 396,1		124 681
E	Итого по группе строений E		9 087,7		
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		9 087,7		

Литера по плану

Г

Е

Экспликация

к поэтажному плану на отдельно стоящее трехэтажное нежилое строение
по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 954	1	1	подсобное помещение	18.2		18.2		4.38
		2	узел управления	12.0	12.0			4.38
		3	серверная	28.9	28.9			4.38
		4	узел управления	14.9	14.9			4.38
		5	лифт	4.4		4.4		4.38
		6	лестничная клетка с подпором воздуха	14.7		14.7		4.38
4 778		7	эл.щитовая	40.5		40.5		4.38
		8	венткамера	120.3		120.3		4.38
		9	комната матери и ребенка	6.8	6.8			4.38
		10	умывальная	10.0		10.0		4.38
		11	санузел	38.3		38.3		4.38
		12	санузел	24.1		24.1		4.38
		13	умывальная	9.0		9.0		4.38
		14	санузел	7.4		7.4		4.38
		15	комната уборочного инвентаря	24.1		24.1		4.38
		16	коридор	7.9		7.9		4.38
		2 399 779		17	подсобное помещение	18.5		18.5
18	помещение насосной установки	8.8		8.8			4.38	
1 373		19	лестничная клетка с подпором воздуха	25.2		25.2		4.38
		20	помещение коммуникационного оборудования	14.7	14.7			4.38
535		21	грузовой подъемник	12.0		12.0		4.38
43		22	тамбур	14.0		14.0		4.38
124 861		23	гардероб д/тех. персонала	32.0	32.0			4.38
124 861		24	душевая	3.6		3.6		4.38
		25	умывальная	4.8		4.8		4.38
		26	санузел	4.2		4.2		4.38
		27	душевая	1.8		1.8		4.38
		28	санузел	4.2		4.2		4.38
		29	умывальная	4.8		4.8		4.38
		30	помещение КНС	6.2		6.2		4.38
		31	гардероб д/тех. персонала	29.8	29.8			4.38
		32	грузовой подъемник	12.0		12.0		4.38
		33	тамбур	14.2		14.2		4.38
		34	помещение коммуникационного оборудования	12.6	12.6			4.38
				35	лестничная клетка с подпором воздуха	25.0		25.0
36	венткамера			10.8		10.8		4.38
37	венткамера			104.2		104.2		4.38

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		38	подсобное помещение	48.0		48.0		4.38
		39	эл.щитовая	28.5		28.5		4.38
		40	лестничная клетка с подпором воздуха	31.8		31.8		4.38
		41	узел управления	36.9	36.9			4.38
		42	комната уборочного инвентаря	18.0		18.0		4.38
		43	санузел	19.8		19.8		4.38
		44	умывальная	5.9		5.9		4.38
		45	санузел МГН	5.0		5.0		4.38
		46	умывальная	6.4		6.4		4.38
		47	санузел	13.6		13.6		4.38
		48	процедурный кабинет	25.8	25.8			4.38
		49	санузел	4.3		4.3		4.38
		50	умывальная	2.8		2.8		4.38
		51	комната уборочного инвентаря	2.9		2.9		4.38
		52	тамбур	7.1		7.1		4.38
		53	кладовая средств дезинфекции	3.5		3.5		4.38
		54	кабинет врача	30.8	30.8			4.38
		55	подсобное помещение	99.3		99.3		4.38
		56	подсобное помещение	115.7		115.7		4.38
		57	узел управления	43.5	43.5			4.38
		58	помещение д/прокладки коммуникаций	20.0		20.0		4.38
		59	дебаркадер	191.6		191.6		4.38
		60	подсобное помещение	22.1		22.1		4.38
		61	подсобное помещение	22.1		22.1		4.38
		62	вестибюль	115.7		115.7		4.38
		63	выставочный зал	5312.8	5312.8			4.38
		64	лестница	69.3		69.3		4.38
		65	выставочный зал	118.0	118.0			4.38
		66	выставочный зал	118.1	118.1			4.38
		67	тех.помещение КНС	11.4		11.4		2.15
			Итого по этажу "1" литеры "Е"	7295.6	5846.4	1449.2		
	2	1	выставочный зал	5492.5	5492.5			12.40
		2	лестничная клетка с подпором воздуха	14.8		14.8		2.95
		3	подсобное помещение	14.6		14.6		2.95
		4	тамбур	14.0		14.0		2.95
		5	электрощитовая	25.6		25.6		2.95
		6	тех.помещение	28.2		28.2		2.95
		7	тамбур	19.5		19.5		2.95
		8	подсобное помещение	27.1		27.1		2.95
		9	лестничная клетка с подпором воздуха	25.4		25.4		2.95
		10	загрузочная	26.5	26.5			2.95
		11	тамбур	11.0		11.0		2.95
		12	загрузочная	25.4	25.4			2.95
		13	тамбур	9.3		9.3		2.95

5

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		14	лестничная клетка с подпором воздуха	25,0		25,0		2,95
		15	загрузочная	150,8	150,8			2,95
		16	помещение коммуникац. оборудования	28,8	28,8			2,95
		17	тамбур	10,6		10,6		2,95
		18	эл. щитовая	29,4		29,4		2,95
		19	лестничная клетка с подпором воздуха	31,3		31,3		2,95
		20	подсобное помещение	18,1		18,1		2,40
		21	лифт	7,6		7,6		12,40
		22	КУИ	29,1		29,1		3,45
		23	санузел для инвалидов	8,3		8,3		3,45
		24	коридор	9,9		9,9		3,45
		25	санузел для посетителей	60,7		60,7		3,45
		26	санузел для посетителей	60,7		60,7		3,45
		27	санузел для инвалидов	9,8		9,8		3,45
		28	комната матери и ребенка	8,0		8,0		3,45
		29	коридор	10,2		10,2		3,45
		30	КУИ	19,7		19,7		3,45
		31	гардероб	27,4		27,4		5,30
			Итого по этажу "2" литеры "Е"	6279,3	5724,0	555,3		
	3	32	выставочный зал	2142,1	2142,1			5,14
		33	звукорежиссер	8,6	8,6			5,14
		34	конференцзал	319,6	319,6			5,14
		35	венткамера	38,1		38,1		5,14
		36	коридор	9,2		9,2		2,95
		37	лестничная клетка с подпором воздуха	14,8		14,8		2,95
		38	помещение коммуникационного оборудования	22,9	22,9			2,95
		39	хоз. комната	10,0	10,0			2,95
		40	зал совещаний	25,0	25,0			2,95
		41	коридор	39,8		39,8		2,95
		42	гримерная	5,1	5,1			2,95
		43	комната переводчиков	6,2	6,2			2,95
		44	режиссер	4,5	4,5			2,95
		45	кабинет	40,9	40,9			2,95
		46	кабинет	39,8	39,8			2,95
		47	КУИ	13,9		13,9		2,95
		48	санузел	39,8		39,8		2,95
		49	умывальная	5,2		5,2		2,95
		50	умывальная	6,3		6,3		2,95
		51	санузел	27,1		27,1		2,95
		52	санузел для инвалидов	4,5		4,5		2,95
		53	лестничная клетка с подпором воздуха	24,7		24,7		2,95
		54	пожаробезопасная зона	23,3	23,3			2,95

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		55	загрузочная	15.2		15.2		2.95
		56	загрузочная	14.3		14.3		2.95
		57	пожаробезопасная зона	19.8	19.8			2.95
		58	лестничная клетка с подпором воздуха	25.1		25.1		2.95
		59	помещение коммуникац. оборудования	21.4	21.4			2.95
		60	подсобное помещение	10.6		10.6		2.95
		61	конференцзал	117.0	117.0			2.95
		62	эл.щитовая	31.3		31.3		2.95
		63	лестничная клетка с подпором воздуха	30.9		30.9		2.95
		64	конференцзал	94.6	94.6			2.95
		65	технологический балкон	171.9		171.9		2.95
			Итого по этажу "3" литеры "Е"	3423.9	2901.2	522.7		
	Техн.	1	венткамера	156.4		156.4		6.35
		2	венткамера	60.3		60.3		3.80
		3	венткамера	52.7		52.7		3.80
		4	венткамера	158.8		158.8		6.35
		5	тех.помещение	31.2		31.2		3.92
		6	лестничная клетка	33.4		33.4		3.92
		7	венткамера	51.4		51.4		6.02
		8	лестничная клетка	25.9		25.9		3.92
		9	машинное отделение	10.6		10.6		3.92
		10	машинное отделение	20.1		20.1		3.92
		11	машинное отделение	20.3		20.3		3.92
		12	машинное отделение	19.4		19.4		3.92
		13	лестничная клетка	26.0		26.0		3.92
		14	венткамера	51.5		51.5		6.02
		15	коридор	26.1		26.1		3.92
		16	лестничная клетка	14.4		14.4		3.92
		17	машинное отделение	15.9		15.9		3.92
	Техн.		Итого по этажу "Техн." литеры "Е"	783.4		783.4		
			Итого по литере "Е"	17782.2	14471.6	3310.6		
			Итого по объекту в целом	17782.2	14471.6	3310.6		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Е Нежилое строение

Год реконструкции

Год капитального ремонта

Год постройки 2014

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 3

Сборник УПВС № 33

Таблица № 3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	столбчатые монолитные железобетонные	хорошее	5,0	1	5		
#2	Стены и перегородки	цдк.эт. - ж/бетонные монолиты. 1-й эт. - ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композиции и оштукатуривание панелей	хорошее	16,0	1	16		
#3	Перекрытия	монолитные железобетонные балочные	хорошее	13,0	1	13		
#4	Крыша	плоская с асфальтным покрытием рулонным материалом. Техноласт ЭПП, ЭКП	хорошее	7,0	1	7		
#5	Полы	бетонные, плиты	хорошее	9,0	1	9		
#6	Отделка	штукатурка стен, покраска, плитка, обшивка гипсокартоном	хорошее	10,0	1	10		
#7	Проемы	окна и витражи - алюминиевые стеклопакеты, двери - филенчатые, металлические	хорошее	6,0	1	6		
#8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства							
#	Канализация	централизованная	хорошее	10,0	1	10		
#	Отопление	от местной котельной	хорошее	20,0	1	20		
	Горячее водоснабжение			12,0	-	-		
	Центральное отопление				-	-		
#	Вентиляция	имеется	хорошее	2,2	1	2,2		
#	Электроосвещение	проводка скрытая	хорошая	4,5	1	4,5		
	Газоснабжение			1,8	-	-		
#	Водопровод	центральный	хорошее	2,6	1	2,6		
	Телефония			0,4	-	-		
#	Телефоны	имеются	хорошее	0,7	1	0,7		
	Радио			0,4	-	-		
#8	Прочие работы	разные	хорошее	9,0				
#	Слаботочные устройства	имеются	хорошее		1			
	Лестницы	монолитные ж/бетонные			-	-		
ИТОГО				100,0		109,1		0,0
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0,0 \cdot 100}{109,1} = 0$								

8. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

8. Техническое описание служебных строений

9. Стоимость основных и служебных строений

Литера	Наименование строения	№ сборника/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Применяемые коэффициенты						Стоимость в ценах 1991 г.	Корр.-индексы цен 1998 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м. в ценах 1991 года	
						к уд. веса	Клим. район	Гр. кап.	к 1994 г.	к 1994 г.	к 1991 г.							к 1991 г.
Е	Наименование строения	33/3	м3	22,9	124861	1,091	1,14	1	1,17	1,02	1,57	1,25	8292531	4,485	37192002	0	37192002	486,34
	Всего по основным строениям				8292531								37192002		37192002			
Е	Итого по группе строений Е	33/3			8292531								37192002		37192002			

81

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений		Служебных строений		Сооружений		Всего	
Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная
37192002	37192002					37192002	37192002

Инвентаризационная стоимость:

Тридцать семь миллионов сто девяносто две тысячи два рубля.

2 июня 2014 г.

Исполнил Гильманов Ф. Р.

2 июня 2014 г.

Исполнил Шарафутдинов А. Н.

2 июня 2014 г.

Исполнил Ефанина Ю. А.

2 июня 2014 г.

Исполнил Максимова Н. Я.

Проверил Ильина Н. В.

Заместитель ген. директора - начальник участка Аюпов И. Р.



12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

Ильина Н.В.
приказ № 168 о/д
от 21.11.2014 г.

К сведению правообладателей объектов недвижимости

1. В соответствии с Положением "Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан", утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 403, и Указом Президента РБ от 30 августа 2008 года № УП-432 учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушения, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщить в ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" о любых изменениях (дополнениях) в составе объектов недвижимости (переустройстве, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных снесенных строений) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и карточку учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями, учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правосудостверяющим документом. Для оформления государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

№ 1174/11 от 02.06.2014
17:02:17:10

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ д/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечания
1	Экспликация	02.06.2014		4	
2	Постажный план	02.06.2014	1/200	4	
3	Ситуационный план	02.06.2014	1/500	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка _____

Аюпов И. Р.

МП

Ильина Н.В.
приказ № 168 от
от 21.11.2017г.

Ильина Н.В.
приказ № 168 от
от 21.11.2017г.



Форма №Ф 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящем двухэтажном нежилом строении

Город	Уфа
Район	Советский
Улица	Меңделеева
Дом №	158
Строение (корпус)	

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

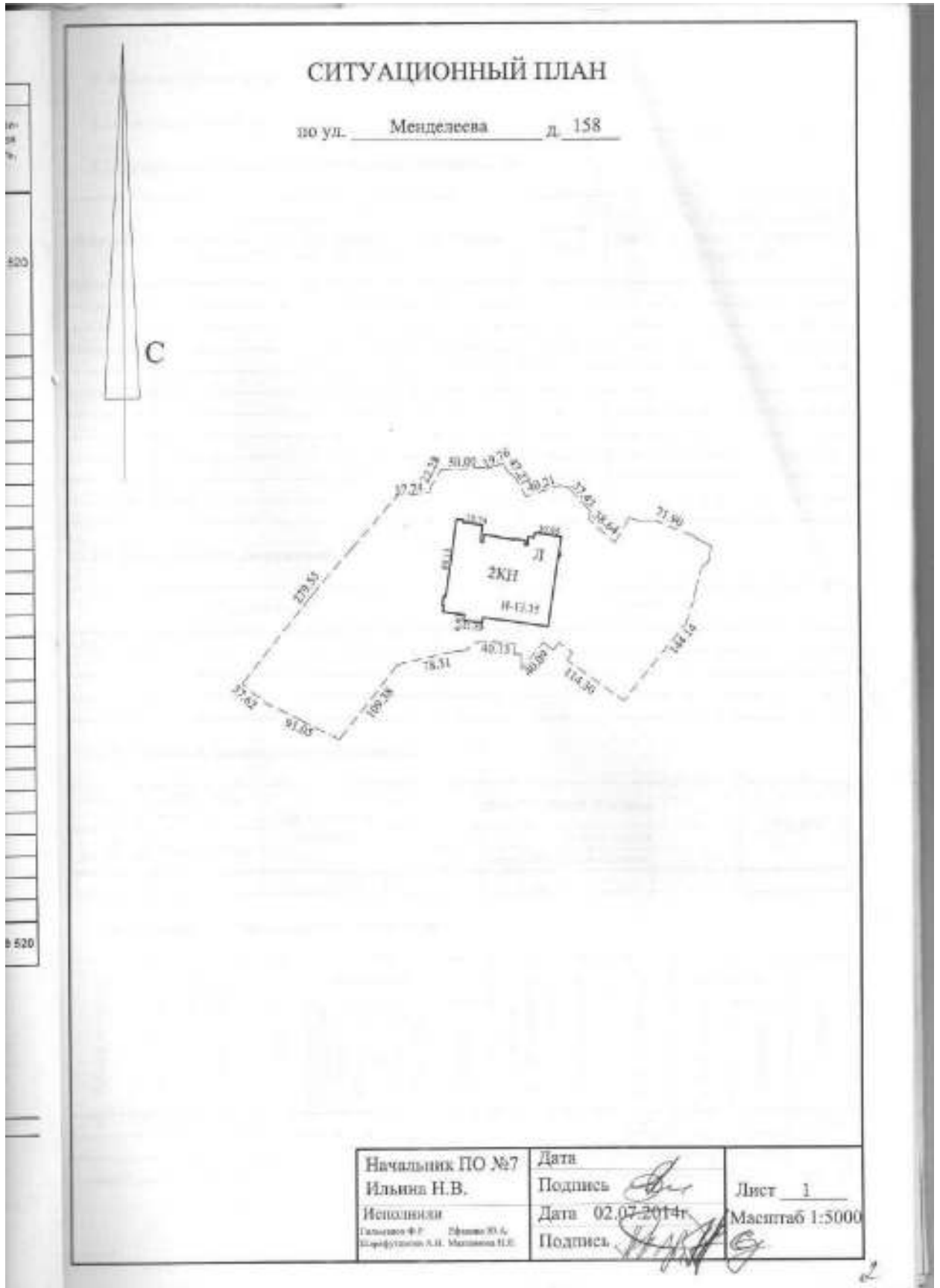
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на

2 июля 2014 г.

(указывается дата составления объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ



2. Форма собственности

2.1. Реестровый номер _____

2.2. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Дата учета	Субъект права: для граждан - ФИО по паспорту, для юридических лиц - по Уставу	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

2.3. Учет арестов и запретов

Наложено	Снято
Отсутствует	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь:			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
				Замощено	Озеленено	
		12 660,1				

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Литера по плану	Водообеспечение	Канализация	Отопление				Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (кварт.) котельной	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
Л1	30 976,0	30 976,0			30 976,0			30 976,0				30 976,0

3

5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от _____
№ _____ аннулирован.

6. Площадь основных и служебных строений (подвалов, пристроек и т.п.) по наружному обмеру

Литера по плану	Наименование строений и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)	
Л	Нежилое строение (1-й этаж)	$122.96 \cdot 85.94 + 18.31 \cdot 2.6$ $4 \cdot 6.72 \cdot 1.86 + 18.86 \cdot 31.4$ $5 + 2.62 \cdot 8.71 + 6.51 \cdot 50.82$ $- 0.68 \cdot 20.32 - 2.56 \cdot 5.02 + 3$ $0.95 \cdot 18.94 - 0.36 \cdot 73.63$	12 184.5	6.70	81 636	
	Нежилое строение (1-й этаж)	$13.41 \cdot 6.76$	90.7	3.45	313	
	Нежилое строение (1-й этаж)	$6.40 \cdot 21.89$	140.1	3.40	476	
	Нежилое строение (1-й этаж)	$2.08 \cdot 2.74$	5.7	3.30	19	
Л	Нежилое строение (2-й этаж)	$122.96 \cdot 85.94 + 18.31 \cdot 2.6$ $4 \cdot 6.72 \cdot 1.86 + 18.86 \cdot 31.4$ $5 + 2.62 \cdot 8.71 + 6.51 \cdot 50.82$ $- 0.68 \cdot 20.32 - 2.56 \cdot 5.02 + 3$ $0.95 \cdot 18.94 - 0.36 \cdot 73.63 - 4$ $54 \cdot 3.51$	12 167.1	6.65	80 912	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$6.26 \cdot 3.23 + 7.45 \cdot 8.64 + 4.$ $78 \cdot 4.15 - 6.60 \cdot 1.76 + 7.46$ $\cdot 26.87 - 0.79 \cdot 5.00$	289.6	3.30	956	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$18.86 \cdot 31.45 + 2.82 \cdot 8.71 +$ $30.95 \cdot 19.20$	1 210.2	4.00	4 841	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$8.51 \cdot 44.25 - 0.70 \cdot 20.32 +$ $3.47 \cdot 11.36 + 7.62 \cdot 17.85 +$ $7.93 \cdot 14.27 - 2.50 \cdot 2.06 - 5.$ $60 \cdot 4.55 + 5.66 \cdot 8.47$	668.3	3.95	2 640	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$15.62 \cdot 7.06$	110.3	4.45	491	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$22.95 \cdot 8.40$	192.8	3.88	746	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$20.12 \cdot 9.48 + 4.27 \cdot 3.68$	208.5	3.90	806	
	Нежилое строение (техн.эт. вставка)	$11.60 \cdot 8.78 + 12.35 \cdot 8.78$	210.3	3.15	662	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$122.34 \cdot 18.58$	2 273.1	5.80	13 184	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.89 \cdot 12.16$	300.2	6.93	2 081	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.89 \cdot 6.20$	153.1	4.18	640	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69 \cdot 6.04 + 2.34 \cdot 3.81$	158.0	3.10	490	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$9.62 \cdot 6.32$	60.9	3.80	231	
		Крыльца, пандусы	$1.52 \cdot 10.50 + 4.54 \cdot 12.10 +$ $8.30 \cdot 3.88 + 3.48 \cdot 7.11 + (3.$ $02 \cdot 4.38) / 2 + (3.04 \cdot 5.04) /$ $2 + (5.04 \cdot 2.90) / 2 + (2.88 \cdot 5.$ $25) / 2 + (2.95 \cdot 5.28) / 2 + (3.$ $05 \cdot 5.16) / 2 + 8.83 \cdot 4.78 + 4.$ $80 \cdot 2.85 + 4.83 \cdot 1.74 + 2.5$ $4 \cdot 1.92$	239.1		
		Итого по лит. А		12 680.1		191 125
		Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		43 081.6		191 125
Л	Итого по группе строений Л		12 680.1			
	Всего по служебным постройкам - площадь по внешнему обмеру					

	Всего по сооружениям			
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		12 660,1	
бмеру				
Объем (куб. м.)				
81 638				
313				
476				
19				
80 912				
850				
4 841				
2 640				
491				
748				
805				
662				
13 184				
2 081				
640				
490				
239				
191 125				
191 125				

Экспликация

к поэтажному плану на отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение
по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Д	подвал	1	складское помещение	541,4	541,4			5,50
		2	ИТП	27,5	27,5			5,50
		2а	коридор	4,8		4,8		5,50
		2б	техническое помещение	8,5		8,5		5,50
		3	лестничная клетка	45,1		45,1		5,50
		3а	тамбур	35,1		35,1		5,50
		4	электрощитовая	48,5	48,5			5,50
		5	тамбур	2,9		2,9		5,50
		6	лестничная клетка	40,7		40,7		5,50
		7	складское помещение	487,1	487,1			5,50
		7а	складское помещение	139,6	139,6			5,50
		7б	тамбур	35,0		35,0		5,50
		7в	тамбур	44,1		44,1		5,50
		7г	венткамера	119,2	119,2			5,50
		8	помещение для коммуникаций	195,7	195,7			5,50
		9	помещение для погрузчиков	22,3	22,3			5,50
		10	помещение охраны	23,6	23,6			5,50
		11	коридор	9,0		9,0		5,50
12	умывальная	4,5		4,5		5,50		
13	санузел	2,3		2,3		5,50		
14	помещение КНУ	7,3	7,3			5,50		
15	рампа	267,7	267,7			5,50		
16	насосная	67,1	67,1			5,50		
16а	тамбур	7,2	7,2			2,88		
17	тех.помещение	122,7	122,7			2,80		
18	склад	425,5	425,5			3,88		
			Итого по этажу "подвал" литеры "Д"	2734,4	2502,4	232,0		
1		19	торговое помещение	303,1	303,1			3,00
		20	торговое помещение	54,7	54,7			6,40
		21	торговое помещение	56,7	56,7			6,40
		22	торговое помещение	54,7	54,7			6,40
		23	торговое помещение	16,6	16,6			6,40
		24	торговое помещение	70,1	70,1			6,40
		25	торговое помещение	319,4	319,4			6,40
		26	торговое помещение	33,9	33,9			6,40
		27	торговое помещение	49,5	49,5			6,40
		28	торговое помещение	143,0	143,0			6,40
		29	кухня кафетерий	58,6	58,6			6,40
		30	торговое помещение	18,5	18,5			6,40

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		31	торговое помещение	57.7	57.7			6.40
		32	торговое помещение	72.3	72.3			6.40
		33	торговое помещение	81.4	81.4			6.40
		34	торговое помещение	53.8	53.8			6.40
		35	подсобное помещение	2.0	2.0			6.40
		36	подсобное помещение	4.8	4.8			6.40
		37	подсобное помещения	4.0	4.0			6.40
		38	подсобное помещение	3.6	3.6			6.40
		39	торговое помещение	31.9	31.9			6.40
		40	торговое помещение	195.2	195.2			6.40
		41	торговое помещение	31.8	31.8			6.40
		42	торговое помещение	36.1	36.1			6.40
		43	торговое помещения	74.1	74.1			6.40
		44	торговое помещения	36.4	36.4			6.40
		45	торговое помещение	19.8	19.8			6.40
		46	торговое помещение	26.3	26.3			6.40
		47	торговое помещения	21.2	21.2			6.40
		48	торговое помещение	21.6	21.6			6.40
		49	торговое помещение	47.6	47.6			6.40
		50	торговое помещение	51.8	51.8			6.40
		51	торговое помещение	384.7	384.7			6.40
		52	подсобное помещение	6.0	6.0			6.40
		53	подсобное помещение	18.2	18.2			6.40
		54	торговое помещение	283.6	283.6			6.40
		55	торговое помещение	79.4	79.4			6.40
		56	торговое помещения	79.7	79.7			6.40
		57	торговое помещение	167.8	167.8			6.40
		58	торговое помещение	41.8	41.8			6.40
		59	торговое помещение	32.1	32.1			6.40
		60	торговое помещение	26.6	26.6			6.40
		61	торговая помещения	119.4	119.4			6.40
		62	торговое помещение	105.7	105.7			6.40
		63	торговое помещение	71.5	71.5			6.40
		64	торговое помещение	208.3	208.3			6.40
		65	торговое помещение	331.4	331.4			6.40
		66	торговое помещение	52.1	52.1			6.40
		67	торговое помещение	23.2	23.2			6.40
		68	торговой помещения	21.1	21.1			6.40
		69	торговое помещение	44.6	44.6			6.40
		70	торговое помещение	45.0	45.0			6.40
		71	торговое помещения	52.4	52.4			6.40
		72	торговое помещения	25.5	25.5			6.40
		73	торговое помещения	48.8	48.8			6.40
		74	торговое помещения	59.0	59.0			6.40
		75	подсобное помещение	1.7	1.7			6.40
		76	торговое помещения	54.0	54.0			6.40
		77	торговое помещения	27.9	27.9			6.40

Элемент по этажу	Этаж	Номера поме- щений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользо- вания, кв.м.	Высота поме- щения, м
					Основ- ная	Вспомо- гатель- ная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		78	торговое помещение	36.2	36.2			6.40
		79	торговое помещение	35.2	35.2			6.40
		80	подсобное помещение	1.0	1.0			6.40
		81	торговое помещение	32.5	32.5			6.40
		82	торговое помещение	157.1	157.1			6.40
		83	торговое помещение	149.9	149.9			4.44
		84	торговое помещение	154.1	154.1			6.40
		85	торговое помещение	47.8	47.8			6.40
		86	торговое помещение	117.1	117.1			6.40
		87	подсобное помещение	1.7	1.7			6.40
		88	подсобное помещения	1.5	1.5			6.40
		89	торговое помещение	208.5	208.5			6.40
		90	торговое помещение	80.2	80.2			6.40
		91	торговое помещение	13.9	13.9			6.40
		92	торговое помещение	80.0	80.0			6.40
		93	торговое помещение	182.9	182.9			6.40
		94	торговое помещение	98.9	98.9			3.00
		95	торговое помещение	99.4	99.4			3.00
		96	торговое помещение	101.0	101.0			3.00
		97	торговое помещение	57.3	57.3			3.00
		98	подсобное помещение	8.8	8.8			3.00
		99	торговое помещение	194.4	194.4			3.00
		100	торговое помещение	34.1	34.1			3.00
		101	подсобное помещение	1.6	1.6			3.00
		102	подсобное помещение	1.3	1.3			3.00
		103	подсобное помещение	1.7	1.7			3.00
		104	подсобное помещения	1.9	1.9			3.00
		105	торговое помещение	87.7	87.7			3.00
		106	торговое помещение	130.1	130.1			3.00
		107	торговое помещение	173.8	173.8			6.40
		108	торговое помещение	108.3	108.3			6.40
		109	тамбур	21.7		21.7		6.40
		110	лестничная клетка	39.9		39.9		6.40
		111	рампа	269.3		269.3		4.44
		112	подсобное помещение	21.6		21.6		4.44
		113	венткамера	21.5		21.5		4.44
		114	венткамера	127.0		127.0		4.44
		115	тамбур	14.7		14.7		3.00
		116	лестничная клетка	39.2		39.2		3.00
		117	лифт	4.5		4.5		3.00
		118	тамбур	13.8		13.8		3.00
		119	коридор	27.7		27.7		3.00
		120	помещение с трапезаторами	157.2		157.2		3.00
		121	эл. щитовая	10.6		10.6		3.00
		122	коридор	23.7		23.7		3.00
		123	тамбур	15.4		15.4		3.00
		124	лестничная клетка	39.0		39.0		3.00

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		125	венткамера	88.4		88.4		3.15
		126	рампа	495.7	495.7			6.40
		127	санузел	4.5		4.5		3.00
		128	санузел	7.2		7.2		3.00
		129	кладовая уборочного инвентаря	3.9		3.9		3.00
		130	санузел	18.6		18.6		3.00
		131	санузел	2.1		2.1		3.00
		132	санузел	2.0		2.0		3.00
		133	санузел	2.0		2.0		3.00
		134	санузел	2.0		2.0		3.00
		135	санузел	2.0		2.0		3.00
		136	санузел	8.4		8.4		3.00
		137	санузел	2.0		2.0		3.00
		138	санузел	2.0		2.0		3.00
		139	санузел	2.0		2.0		3.00
		140	санузел	2.0		2.0		3.00
		141	санузел	2.1		2.1		3.00
		142	санузел	12.8		12.8		3.00
		143	санузел	1.7		1.7		3.00
		144	санузел	2.0		2.0		3.00
		145	санузел	2.0		2.0		3.00
		146	санузел	2.0		2.0		3.00
		147	санузел	1.7		1.7		3.00
		148	санузел	5.2		5.2		3.00
		149	коридор	136.4		136.4		3.00
		150	лестничная клетка	21.6		21.6		3.00
		151	тамбур	3.0		3.0		3.00
		152	помещение загрузка	12.4	12.4			3.00
		153	помещение загрузка	3.2	3.2			3.00
		154	лифт	1.0		1.0		3.00
		155	лифт	1.0		1.0		3.00
		156	лифт	4.6		4.6		3.00
		157	помещение загрузка	31.5	31.5			3.00
		158	кладовая уборочного инвентаря	21.6		21.6		3.00
		159	эл.щитовая	8.6		8.6		3.00
		160	подсобное помещение	22.1	22.1			3.00
		161	разгрузочное помещение	163.6	163.6			3.00
		162	лифт	4.7		4.7		3.00
		163	лестничная клетка	40.2		40.2		3.00
		164	эл.щитовая	18.0		18.0		3.00
		165	коридор	120.2		120.2		3.00
		166	санузел	6.5		6.5		3.00
		167	санузел	10.2		10.2		3.00
		168	санузел	1.8		1.8		3.00
		169	санузел	1.5		1.5		3.00
		170	санузел	1.8		1.8		3.00
		171	санузел	1.8		1.8		3.00

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		172	санузел	1,6		1,6		3,00
		173	санузел	6,5		6,5		3,00
		174	кладовая уборочного инвентаря	1,2		1,2		3,00
		175	санузел	1,5		1,5		3,00
		176	санузел	1,5		1,5		3,00
		177	санузел	1,5		1,5		3,00
		178	санузел	2,8		2,8		3,00
		179	санузел	5,4		5,4		3,00
		180	загрузочная	10,8	10,8			3,00
		181	загрузочная	13,6	13,6			3,00
		182	санузел	3,6		3,6		3,00
		183	санузел	4,2		4,2		3,00
		184	лифт	1,0		1,0		3,00
		185	лифт	1,0		1,0		3,00
		186	коридор	12,5		12,5		3,00
		187	лестничная клетка	40,8		40,8		3,00
		188	тамбур	18,1		18,1		3,00
		189	коридор	49,9		49,9		6,40
		190	торговое помещение	42,3	42,3			6,40
		191	лестничная клетка	18,6		18,6		6,40
		192	ИТП	52,0	52,0			3,10
		193	венткамера	76,4		76,4		3,10
		194	санузел	5,6		5,6		6,40
		195	санузел	1,7		1,7		6,40
		196	санузел	1,6		1,6		6,40
		197	санузел	8,1		8,1		6,40
		198	санузел	2,3		2,3		6,40
		199	санузел	1,5		1,5		6,40
		200	санузел	1,5		1,5		6,40
		201	санузел	13,1		13,1		6,40
		202	коридор	7,0		7,0		6,40
		203	коридор	20,3		20,3		6,40
		204	лестничная клетка	18,1		18,1		6,40
		205	коридор	26,9		26,9		6,40
		206	лифт	3,3		3,3		6,40
		207	коридор	2218,6		2218,6		6,40
			Итого по этажу "1" литеры "Л"	11690,3	7680,3	4010,6		
	1							
	Антр	208	кухня фудкорт	94,8	94,8			3,00
		209	кухня фудкорт	77,6	77,6			3,00
		210	кухня фудкорт	43,4	43,4			3,00
		211	кухня фудкорт	61,5	61,5			3,00
		212	кухня фудкорт	72,5	72,5			3,00
		213	кухня фудкорт	30,7	30,7			3,00
		214	торговое помещение	33,4	33,4			3,00
		215	торговое помещение	33,3	33,3			3,00

Высота по плану	Этаж	Номера помещений	Назначения частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		216	торговое помещение	35.1	35.1			3.00
		217	торговое помещение	36.3	36.3			3.00
		218	ресторан	383.2	383.2			3.00
		219	лестничная клетка	40.3		40.3		3.00
		220	коридор	13.1		13.1		3.00
		221	санузел	1.5		1.5		3.00
		222	санузел	1.5		1.5		3.00
		223	санузел	1.5		1.5		3.00
		224	санузел	1.5		1.5		3.00
		225	санузел	1.8		1.8		3.00
		226	санузел	1.8		1.8		3.00
		227	санузел	1.8		1.8		3.00
		228	санузел	4.8		4.8		3.00
		229	санузел	5.3		5.3		3.00
		230	санузел	5.0		5.0		3.00
		231	санузел	6.2		6.2		3.00
		232	ал. щитовая	6.8	6.8			3.00
		233	санузел	4.6		4.6		3.00
		234	лестничная клетка	41.6		41.6		3.00
		235	загрузочная	22.0	22.0			3.00
		236	подсобное помещение	9.8	9.8			3.00
		237	зал фудкорта	646.9	646.9			3.00
		238	коридор	67.6		67.6		3.00
		239	санузел	3.0		3.0		3.00
		240	кладовая уборочного инвентаря	6.3		6.3		3.00
		241	душевая	5.0		5.0		3.00
		242	санузел	2.2		2.2		3.00
		243	загрузочная	4.5	4.5			3.00
		244	загрузочная	3.4	3.4			3.00
		245	загрузочная	11.9	11.9			3.00
		246	лестничная клетка	21.7		21.7		3.00
	1 (Антр.)		Итого по этажу "1 (Антр.)" литеры "Л"	1845.2	1607.1	238.1		
	2	247	торговое помещение	210.2	210.2			6.35
		248	торговое помещение	72.7	72.7			6.35
		249	торговое помещение	126.7	126.7			6.35
		250	торговое помещение	192.0	192.0			6.35
		251	торговое помещение	49.8	49.8			6.35
		252	торговое помещение	180.8	180.8			6.35
		253	торговое помещение	26.6	26.6			6.35
		254	торговое помещение	74.7	74.7			6.35
		255	подсобное помещение	3.6	3.6			6.35
		256	подсобное помещение	1.3	1.3			6.35
		257	подсобное помещение	2.6	2.6			6.35
		258	торговое помещение	140.4	140.4			6.35
		259	кухня кафе	53.8	53.8			6.35

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		260	торговое помещение	53,8	53,8			6,35
		261	торговое помещение	21,1	21,1			6,35
		262	торговое помещение	140,7	140,7			6,35
		263	торговое помещение	59,7	59,7			6,35
		264	торговое помещение	50,6	50,6			6,35
		265	подсобное помещение	5,5	5,5			6,35
		266	торговое помещение	75,3	75,3			6,35
		267	подсобное помещение	12,7	12,7			6,35
		268	торговое помещение	202,6	202,6			6,35
		269	торговое помещение	70,2	70,2			6,35
		270	торговое помещение	35,2	35,2			6,35
		271	торговое помещение	37,6	37,6			6,35
		272	торговое помещение	15,9	15,9			6,35
		273	торговое помещение	144,0	144,0			6,35
		274	торговое помещение	131,2	131,2			6,35
		275	торговое помещение	50,1	50,1			6,35
		276	торговое помещение	83,4	83,4			6,35
		277	торговое помещение	76,5	76,5			6,35
		278	торговое помещение	79,8	79,8			6,35
		279	подсобное помещение	3,4	3,4			6,35
		280	торговое помещение	156,6	156,6			6,35
		281	торговое помещение	158,8	158,8			6,35
		282	подсобное помещение	4,2	4,2			6,35
		283	торговое помещение	308,1	308,1			6,35
		284	подсобное помещение	4,6	4,6			6,35
		285	торговое помещение	79,9	79,9			6,35
		286	торговое помещение	40,9	40,9			6,35
		287	подсобное помещение	1,6	1,6			6,35
		288	торговое помещение	12,8	12,8			6,35
		289	торговое помещение	7,4	7,4			6,35
		290	зал кофеини	176,7	176,7			6,35
		291	торговое помещение	107,8	107,8			6,35
		292	торговое помещение	22,5	22,5			6,35
		293	подсобное помещение	2,3	2,3			6,35
		294	торговое помещение	4,8	4,8			6,35
		295	подсобное помещение	2,2	2,2			6,35
		296	торговое помещение	104,4	104,4			6,35
		297	подсобное помещение	1,8	1,8			6,35
		298	торговое помещение	61,2	61,2			6,35
		299	торговое помещение	54,2	54,2			6,35
		300	торговое помещение	54,5	54,5			6,35
		301	торговое помещение	54,3	54,3			6,35
		302	торговое помещение	32,5	32,5			6,35
		303	подсобное помещение	4,7	4,7			6,35
		304	торговое помещение	209,6	209,6			6,35
		305	торговое помещение	344,9	344,9			6,35
		306	торговое помещение	41,2	41,2			6,35

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		307	торговое помещение	38.9	38.9			6.35
		308	торговое помещение	41.6	41.6			6.35
		309	торговое помещение	70.1	70.1			6.35
		310	торговое помещение	42.8	42.8			6.35
		311	торговое помещение	43.0	43.0			6.35
		312	торговое помещение	49.0	49.0			6.35
		313	торговое помещение	60.4	60.4			6.35
		314	торговое помещение	49.6	49.6			6.35
		315	подсобное помещение	6.2	6.2			6.35
		316	торговое помещение	46.7	46.7			6.36
		317	торговое помещение	22.2	22.2			6.35
		318	торговое помещение	19.3	19.3			6.35
		319	подсобное помещение	3.4	3.4			6.35
		320	торговое помещение	15.3	15.3			6.35
		321	подсобное помещение	26.8	26.8			6.35
		322	торговое помещение	202.0	202.0			6.35
		323	подсобное помещение	6.5	6.5			6.35
		324	подсобное помещение	58.6	58.6			6.35
		325	подсобное помещение	16.0	16.0			6.35
		326	торговое помещение	138.6	138.6			6.35
		327	подсобное помещение	13.2	13.2			6.35
		328	торговое помещение	66.4	66.4			6.35
		329	подсобное помещение	18.8	18.8			6.35
		330	торговое помещение	47.2	47.2			6.35
		331	торговое помещение	153.8	153.8			6.35
		332	торговое помещение	17.5	17.5			6.35
		333	торговое помещение	279.7	279.7			6.35
		334	подсобное помещение	27.8	27.8			6.35
		335	торговое помещение	141.7	141.7			6.35
		336	торговое помещение	162.3	162.3			6.35
		337	подсобное помещение	11.6	11.6			3.10
		338	торговое помещение	105.5	105.5			6.35
		339	подсобное помещение	12.0	12.0			3.10
		340	торговое помещение	97.6	97.6			6.35
		341	торговое помещение	92.6	92.6			6.35
		342	подсобное помещение	11.1	11.1			3.10
		343	подсобное помещение	21.8	21.8			6.35
		344	торговое помещение	122.3	122.3			6.35
		345	загрузочная	36.9	36.9			3.10
		346	лестничная клетка	59.5		59.5		3.10
		347	санузел	3.8		3.8		6.35
		348	эл щитовая	16.2		16.2		3.10
		349	умывальник	6.2		6.2		6.35
		350	санузел	40.3		40.3		3.10
		351	санузел	5.1		5.1		6.35
		352	умывальник	7.8		7.8		6.35
		353	санузел	40.5		40.5		3.10

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		354	санузел	3,3		3,3		6,35
		355	лестничная клетка	41,0		41,0		3,10
		356	коридор	16,9		16,9		3,10
		357	коридор	92,9		92,9		6,35
		358	торговое помещение	42,3	42,3			3,10
		359	коридор	16,1		16,1		6,35
		360	лестничная клетка	18,3		18,3		6,35
		361	тамбур	57,5		57,5		6,35
		362	санузел	2,6		2,6		6,35
		363	санузел	2,6		2,6		6,35
		364	умывальная	12,1		12,1		6,35
		365	санузел	2,3		2,3		6,35
		366	санузел	6,5		6,5		6,35
		366а	санузел	1,6		1,6		6,35
		366б	санузел	1,6		1,6		6,35
		367	умывальная	8,0		8,0		6,35
		368	коридор	6,9		6,9		6,35
		369	коридор	19,5		19,5		6,35
		370	лестничная клетка	18,2		18,2		6,35
		371	тамбур	27,2		27,2		6,35
		372	тамбур	21,4		21,4		6,35
		373	лестничная клетка	39,7		39,7		6,35
		374	рампа	510,0	510,0			6,35
		375	подсобное помещение	18,9	18,9			6,35
		376	лестничная клетка	56,9		56,9		6,35
		377	лифтовый холл	22,9		22,9		6,35
		378	коридор	38,4		38,4		6,35
		379	помещение с траволаторами	157,5		157,5		6,35
		380	электрощитовая	12,9		12,9		6,35
		381	эл. щитовая	7,7		7,7		6,35
		382	коридор	10,4		10,4		6,35
		383	коридор	19,0		19,0		6,35
		384	коридор	32,7		32,7		6,35
		385	лестничная клетка	38,1		38,1		6,35
		387	рампа	496,0	496,0			6,35
		388	лестничная клетка	21,7		21,7		6,35
		389	коридор	8,6		8,6		6,35
		390	санузел	33,9		33,9		6,35
		391	санузел	33,0		33,0		6,35
		392	санузел	4,1		4,1		6,35
		393	санузел	5,3		5,3		6,35
		394	санузел	7,5		7,5		6,35
		395	санузел	8,7		8,7		6,35
		396	санузел	6,0		6,0		6,35
		397	коридор	55,6		55,6		6,35
		398	загрузочная	22,3	22,3			6,35
			Итого по этажу "2" литеры "Л"	11273,2	8041,3	3231,9		

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м.
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2 (Антр.)	386	коридор	26.3		26.3		2.95
		399	кабинет	24.2	24.2			2.95
		400	кабинет	38.8	38.8			2.95
		401	кабинет	21.8	21.8			2.95
		401а	кабинет	18.0	18.0			2.95
		402	кабинет	17.0	17.0			2.95
		402в	кабинет	13.4	13.4			2.95
		403	коридор	9.2		9.2		2.95
		404	кабинет	12.8	12.8			2.95
		406	умывальная	3.9		3.9		2.95
		406	санузел	3.2		3.2		2.95
		407	санузел	2.7		2.7		2.95
		408	лифтовый холл	5.9		5.9		2.95
		409	лестничная клетка	40.3		40.3		2.95
		410	техническое помещение	7.1		7.1		2.95
		411	кабинет	43.3	43.3			2.95
		412	кабинет	34.8	34.8			2.95
		413	лестничная клетка	40.2		40.2		2.95
		414	кабинет	7.9	7.9			2.95
		415	кабинет	30.8	30.8			2.95
		416	кабинет	30.4	30.4			2.95
		417	кабинет	29.1	29.1			2.95
		418	умывальная	3.4		3.4		2.95
		419	кладовая уборочного инвентаря	3.6		3.6		2.95
		420	умывальная	3.1		3.1		2.95
		421	санузел	2.1		2.1		2.95
		422	санузел	1.7		1.7		2.95
		423	санузел	1.6		1.6		2.95
		424	санузел	1.6		1.6		2.95
		425	санузел	1.5		1.5		2.95
		426	санузел	2.4		2.4		2.95
		427	лестничная клетка	42.3		42.3		2.95
		428	кабинет	109.1	109.1			2.95
		429	коридор	168.6		168.6		2.95
	2	430	коридор	2055.2		2055.2		2.95
	2 (Антр.)		Итого по этажу "2 (Антр.)" литеры "Л"	802.1	431.4	370.7		
	Техн.	431	венткамера	24.4		24.4		3.00
		432	тамбур	4.0		4.0		3.00
		433	лестничная клетка	18.0		18.0		3.00
		434	венткамера	40.4		40.4		3.00
		435	насосная	93.7	93.7			4.15
		436	лестничная клетка	39.7		39.7		3.58
		437	венткамера	117.5	117.5			3.58
		438	эл.щитовая	11.3		11.3		3.58

14

Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м	
				Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	439	рампа	510.0		510.0		3.70	
	440	лестничная клетка	36.7		36.7		3.65	
	441	лифтовый холл	41.2		41.2		3.65	
	442	тех.помещение	30.0		30.0		3.65	
	443	помещение с траволаторами	145.8		145.8		3.65	
	444	коридор	50.7		50.7		3.65	
	445	лестничная клетка	38.3		38.3		3.65	
	446	рампа	496.0		496.0		3.70	
	447	тамбур	5.2		5.2		3.80	
	448	лестничная клетка	21.5		21.5		3.60	
	449	венткамера	62.2		62.2		3.80	
	450	насосная	78.5	78.5			3.60	
	451	подсобное помещение	12.5		12.5		3.60	
	452	венткамера	32.9		32.9		3.65	
	453	коридор	13.2		13.2		3.65	
	454	машинное отделение	14.1	14.1			3.65	
	455	лестничная клетка	40.0		40.0		3.65	
	456	тамбур	11.5		11.5		3.65	
	457	тамбур	3.4		3.4		3.65	
	458	венткамера	9.4		9.4		3.65	
	459	лестничная клетка	40.4		40.4		3.65	
	460	эл.щитовая	15.2		15.2		3.65	
	461	венткамера	89.4		89.4		6.52	
	462	венткамера	59.1		59.1		6.52	
	463	лестничная клетка	42.2		42.2		3.65	
	464	эл.щитовая	9.6	9.6			3.00	
	465	лестничная клетка	18.3		18.3		3.00	
	466	насосная	77.3	77.3			3.00	
	467	венткамера	67.6		67.6		3.00	
	468	техническое помещение	13.9		13.9		3.00	
	469	подсобное помещение	18.9		18.9		3.70	
	Техн.	Итого по этажу "Техн." литеры "Л"	2454.0	390.7	2063.3			
	Техн. (вставка)	470	лестничная клетка	38.5		38.5	2.85	
		471	машинное отделение	17.9	17.9		2.85	
		472	коридор	33.0		33.0	2.85	
		473	техническое помещение	50.9		50.9	2.85	
		474	лестничная клетка	38.5		38.5	2.85	
	Техн. (вставка)	Итого по этажу "Техн. (вставка)" литеры "Л"	176.8	17.9	158.9			
		Итого по литере "Л"	30976.0	20671.1	10304.9			
		Итого по объекту в целом	30976.0	20671.1	10304.9			

15 8

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Л Нежилое - строение

Год реконструкции: Год капитального ремонта:
 Год постройки: 2014 Год ввода в эксплуатацию: Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки: простая Число этажей: 2 Сборник УПВС № 33 Таблица № 3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	столбчатые монолитные железобетонные	хорошее	5.0	1	5		
#2	Стены и перегородки	подв.-железобетон, монолиты, 1-й и 2-й эт.- ж/б. Бетонный монолитный каркас, заполнения фасадные козелкацион и сэндвич панели	хорошее	16.0	1	16		
#3	Перекрытие	монолитные железобетонные балочные	хорошее	13.0	1	13		
#4	Крыша	плоская мягкая кровля	хорошее	7.0	1	7		
#5	Полы	бетонная, плитка	хорошее	9.0	1	9		
#6	Отделка	штукатурка, окраска, плитка, облицовка плоскостями	хорошее	10.0	1	10		
#7	Покрасы	окна и витражи - алюминевые стеклопакеты, двери - филенчатые, металлические	хорошее	9.0	1	9		
#8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства							
#	Канализация	центральная	хорошее	10.0	1	10		
#	Отопление	от местной котельной	хорошее	20.0	1	20		
	Горячее водоснабжение			12.0	-	-		
	Центральное отопление				-	-		
#	Вентиляция	имеется	хорошее	2.2	1	2.2		
#	Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее	4.6	1	4.6		
	Газоснабжение			1.8	-	-		
#	Водоснабжение	центральный	хорошее	2.8	1	2.8		
	Телевидение			0.4	-	-		
#	Телефоны	имеется	хорошее	0.7	1	0.7		
	Радио			0.4	-	-		
#9	Прочие работы	разные	хорошее	0.0				
#	Слаботочные устройства	имеется	хорошее		1			
	Лестницы	монолитные железобетонные	хорошее		-	-		
ИТОГО				100.0		109.1		0.0
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 \cdot 100}{109.1} = 0$								

В. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера			
	Удельный вес по таблице	Целостной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Целостной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера			
	Удельный вес по таблице	Целостной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Целостной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера			
	Удельный вес по таблице	Целостной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Целостной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

В. Стоимость основных и служебных строений

Литера	Наименование строения	№ сборки/№ таблицы	Ед. изм.	Строительная стоимость ед. изм. по таблице	Кор-во	Куд. веса	Клим. ре-кон	Гр. кап	Поправочные коэффициенты						Стоимость в ценах 1991 г.	Корр-кт индекс цен 1998 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв.м. в ценах 1991 года
									к 1994 г.	к 1994 г.	к 1991 г.	к 1991 г.	к 1991 г.	на V					
Л	Нежилое строение	33/3	м3	22,8	130000	1,091	1,14	1	1,17	1,02	1,57	1,25	8633833	4,485	38722741	0	38722741		
Л	Нежилое строение	33/3	м3	22,8	61125	1,091	1,14	1	1,17	1,02	1,57	1,25	3856584	4,485	17296779	0	17296779		
Л	Итого по лит. А	33/3											12490417		56019520	0	56019520	403,23	
	Всего по основным строениям												12490417		56019520		56019520		
Л	Итого по группе строений Л	33/3											12490417		56019520		56019520		

ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»

10. Стоимость ограждений и сооружений (замощений)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размеры (длина, ширина, высота), м	№ обрыва/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Поправочные коэффициенты				Казф-т индексации цен 1998 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Инвентаризационная стоимость (руб.)
								Клим. район	П.р.кат.	К 1994 г.	К 1991 г.				

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений		Служебных строений		Сооружений		Всего	
Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная
56019520	56019520					56019520	56019520

Инвентаризационная стоимость:

Пятьдесят шесть миллионов девятнадцать тысяч пятьсот двадцать рублей.

2 июля 2014 г. _____ Исполнил Гильманов Ф. Р.

2 июля 2014 г. _____ Исполнил Шарафутдинов А. Н.

2 июля 2014 г. _____ Исполнил Ефанина Ю. А.

2 июля 2014 г. _____ Исполнил Максимова Н. Я.

_____ Проверил Ильина Н. В.

31.10.2014. _____ Заместитель ген. директора - начальник участка Люпов И. В.

Ильина Н.В.
приказ №168 о/в
от 21.11.2011г.

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал				
Проверил				
Директор				

№	1
№	2
№	3
№	
№	

К сведению правообладателей объектов недвижимости

1. В соответствии с Положением 'Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан', утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 403, и Указом Президента РБ от 30 августа 2008 года № УП-432 учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП 'Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан' и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется картонка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических или качественных характеристики объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщать в ГУП 'Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан' о любых изменениях (дополнениях) в составе объектов недвижимости (переустройство, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных, снесенных строений) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и картонку учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для оформления государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав) на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

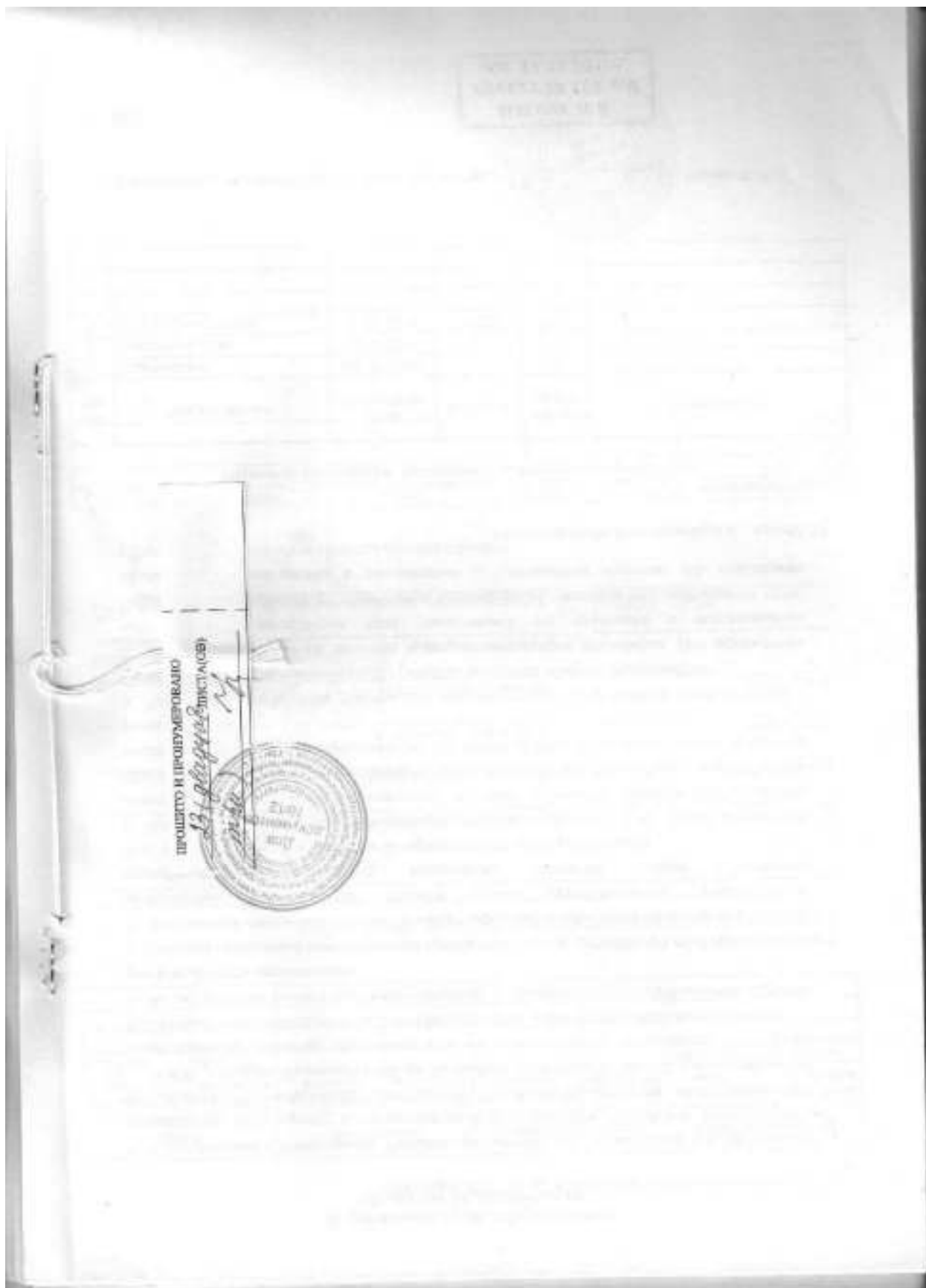
№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Экспликация	02.07.2014		11	
2	Поземельный план	02.07.2014	1/200	4	
3	Ситуационный план	02.07.2014	1/500	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП





Форма НФ 1

Экземпляр
владельца

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание

Город	Уфа
Район	Советский
Улица	Менделеева
Дом №	158
Строение (корпус)	

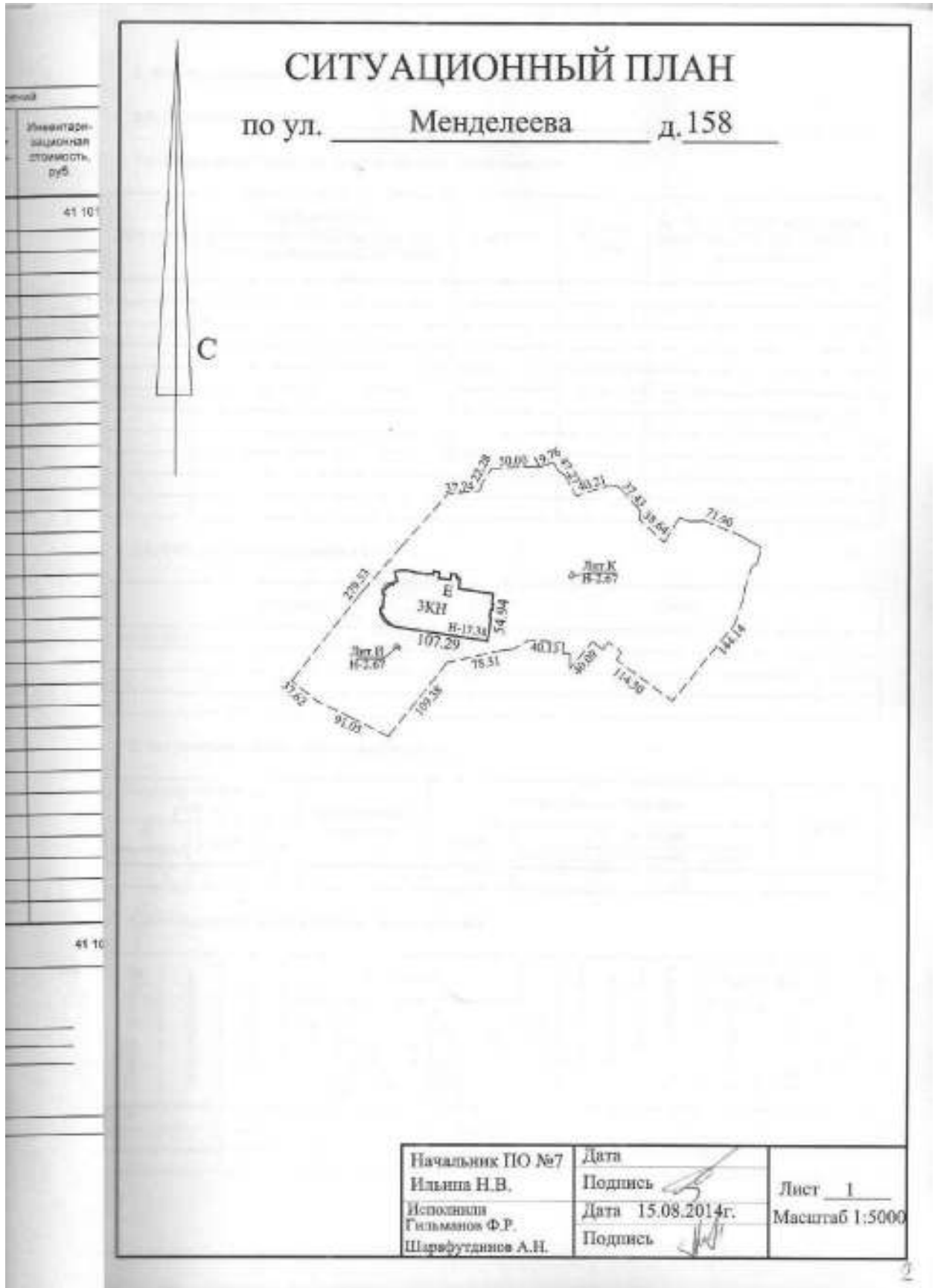
Инвентарный номер	20856
Кадастровый номер	
	А Б В Г Д Е

Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
15 августа 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ



Экспликация

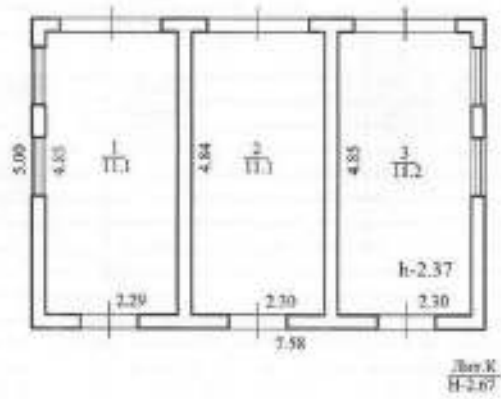
к поэтажному плану на отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

кв.	Объем (куб. м.)	Литера по плану	Этаж	Номера поме- щений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользо- вания, кв.м.	Высота поме- щения, м
							Основ- ная	Вспомо- гатель- ная		
7		1	2	3	4	5	6	7	8	9
		К	1	1	трансформаторная	11,1	11,1			2,37
				2	трансформаторная	11,1	11,1			2,37
				3	трансформаторная	11,2	11,2			2,37
				Итого по этажу "1" литеры "К"		33,4	33,4			
				Итого по литере "К"		33,4	33,4			
				Итого по объекту в целом		33,4	33,4			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Нежилого строения по ул. Менделеева дом № 158

Литер К этаж 1



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата	Лист <u>1</u> Листов <u>1</u> Масштаб 1:100
	Подпись	
Исполнитель Шарафутдинов А.Н.	Дата <u>05.08.2014г</u>	
	Подпись	

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: К Трансформаторная подстанция № 1

Год реконструкции

Год капитального ремонта

Год постройки 2014

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 1

Сборник УПВС № 1

Таблица № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, ошпыль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	бетонная плита	хорошее	20.0	1	20		
#2	Стены	бетонные	хорошее	25.0	1	25		
#3	Перекрытия	бетонные	хорошее	11.0	1	11		
#4	Крыша	ручная	хорошее	8.0	1	8		
#5	Полы	бетонные	хорошее	5.0	1	5		
#6	Проемы	металлические	хорошее	22.0	1	22		
#7	Отделка	покрытия	хорошее	2.0	1	2		
#8	Внутренние электротехнические устройства			2.0				
#	Электроосвещение	провода открытые	хорошее	0.7	1	0.7		
#	Вентиляция	имеется	хорошее	0.3	1	0.3		
#9	Прочие работы	разные	хорошее	7.0	1	7		
ИТОГО				100.0		99.0		0.0
износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} * 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 * 100}{99.0} = 0$				

8. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера			
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера			
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера			
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Стоимость
 Инвентаризация
 Восстановительная стоимость
 Коэффициент износа
 Стоимость
 Коэффициент износа
 Стоимость
 Коэффициент износа
 Стоимость

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений		Службных строений		Сооружений		Всего	
Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная
41101	41101					41101	41101

Инвентаризационная стоимость:

Сорок одна тысяча сто один рубль.

15 августа 2014 г.

Исполнил Шарафутдинов А. Н.

Проверил Ильина Н. В.

Заместитель ген. директора - начальник участка Аюпов И. Р.

Муслимова Е.Д.
приказ № 168 о/д
от 21.11.2011г.

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследован				
Проверил				
Директор				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

1. В соответствии с Положением "Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан", утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 403, и Указом Президента РБ от 30 августа 2008 года № УП-432 учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инвентаризационного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщить в ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" о любых изменениях (дополнениях) объектов недвижимости (переустройстве, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных, снесенных строений) и их пользователях для внесения их в технический паспорт учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предпринимателями, учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правоспособным документом. Для государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ) необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Проверено и пригласовано
 15.08.14
 (подпись)
 (подпись)
 (подпись)



Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Ситуационный план	15.08.2014	1/100	1	
2	Экспликация	15.08.2014		1	
3	Позажный план	15.08.2014	1/100	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка _____

Аюпов И. Р.

МП



Муслумова Г.Д.
приказ № 168 о/д
от 21.11.2011г.

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящем одноэтажном нежилом здании

Город	Уфа
Район	Советский
Улица	Менделеева
Дом №	158
Строение (корпус)	

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
15 августа 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

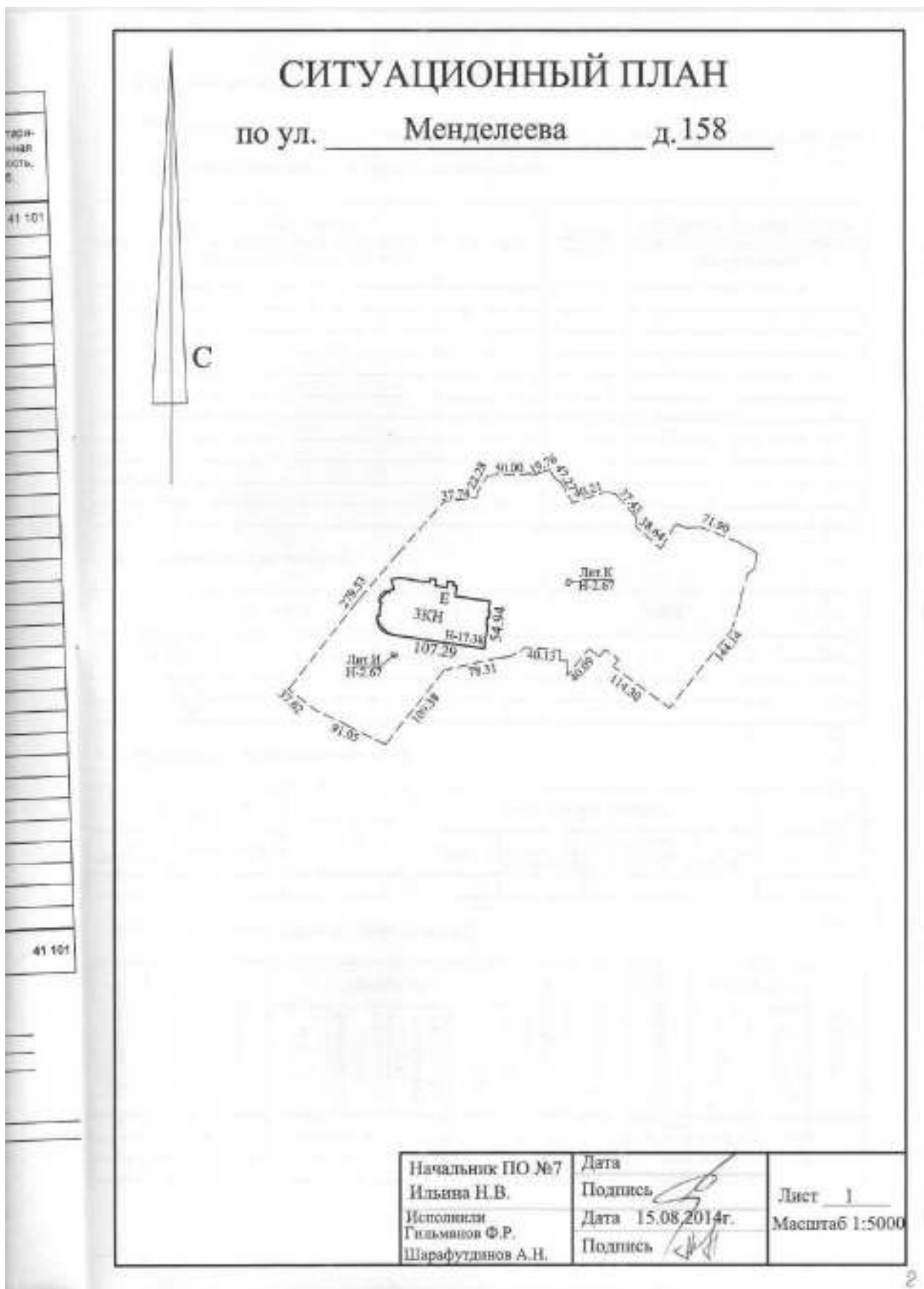
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	И	Трансформаторная подстанция № 2	транс.подстанц.	бетонный	1	33,3	101	0	41 101
Итого:						33,3			41 101

Инвентаризационная стоимость:
 Сорок одна тысяча сто один рубль.

Назначение: нежилое



2. Форма собственности

2.1. Реестровый номер _____

2.2. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Дата учета	Субъект права: для граждан - ФИО по паспорту, для юридических лиц - по Уставу	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

2.3. Учет арестов и запретов

Наложено	Снято
Отсутствуют	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
				Замощено	Озеленено	Прочая
		37,9				

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Лифты по плану	Водоснабжение	Канализация	Отопление				Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (кварт.) котельной	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
ж								33,3				

5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от _____
 № _____ аннулирован.

6. Площадь основных и служебных строений (подвалов, пристроек и т.п.) по наружному обмеру

Литера по плану	Наименование строений и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
И	Трансформаторная подстанция № 2	$5,01 \cdot 7,57$	37,9	2,67	101
	Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		37,9		101
И	Итого по группе строений И		37,9		
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		37,9		

к по
по з
Литера по плану
1
И

Экспликация

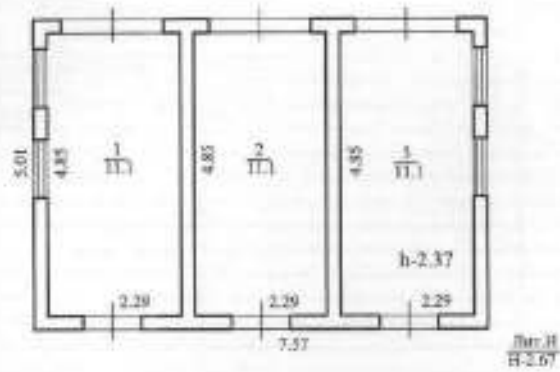
к поэтажному плану на отдельно стоящем одноэтажном нежилом здании
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 156

Этаж	Литера по плану	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
101	И	1	трансформаторная	11,1	11,1			2,37
101		2	трансформаторная	11,1	11,1			2,37
		3	трансформаторная	11,1	11,1			2,37
			Итого по этажу "1" литеры "И"	33,3	33,3			
			Итого по литере "И"	33,3	33,3			
			Итого по объекту в целом	33,3	33,3			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Нежилого строения по ул. Менделеева дом № 158

Литер И этаж 1



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата		Лист <u>1</u>
	Подпись		Листов <u>1</u>
Исполнитель Шарафутдинов А.Н.	Дата <u>15.08.2014г.</u>		Масштаб 1:100
	Подпись		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: И Трансформаторная подстанция № 2

Год реконструкции

Год капитального ремонта

Год постройки 2014

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 1

Сборник УПВС № 1

Таблица № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Погрешка к удельн. весу	Удельный вес с погрешкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	бетонная плита	хорошее	20,0	1	20		
#2	Стены	бетонные	хорошее	25,0	1	25		
#3	Перекрытия	бетонные	хорошее	11,0	1	11		
#4	Крыша	рулонная	хорошее	6,0	1	6		
#5	Полы	бетонные	хорошее	5,0	1	5		
#6	Проемы	металлические	хорошее	22,0	1	22		
#7	Отделка	покраска	хорошее	2,0	1	2		
#8	Внутренние электротехнические устройства			2,0				
#	Электросвещение	проводка открытая	хорошее	0,7	1	0,7		
#	Вентиляция	имеется	хорошее	0,3	1	0,3		
#9	Прочие работы	разные	хорошее	7,0	1	7		
ИТОГО				100,0		99,0		0,0
% износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0,0 \cdot 100}{99,0} = 0$				

8. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

9. Стоимость основных и служебных строений

Планируемые коэффициенты

Финансирование

10. Стоимость ограждений и сооружений (замощений)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размеры (длина, ширина, высота), м	№ сборника	№ таблицы	Ед. изм.	Стоимость вг. изм. по таблице	Кол-во	Поправочные коэффициенты						Коэффициент индексации цен 1988 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Инвентаризационная стоимость (руб.)
									к уд. веса	Клим. ра-фон	Гр. кап.	к 1984 г.	теритоп.	к 1991 г.				

11. М
Осна
Восста
витель
41

Имен
Сор

15 а

12. С
Дата с
Обсле
Провер
Директо

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений		Служебных строений		Сооружений		Всего	
Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная
41101	41101					41101	41101

Инвентаризационная стоимость:

Сорок одна тысяча сто один рубль.

15 августа 2014 г.

Исполнил Шарафутдинов А. Н.

Проверил Ильина Н. В.

Заместитель ген. директора - начальник участка Аюлов И. Р.

Муслимова У. А.
приказ № 168 от
от 21.11.2011г.

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал				
Проверил				
Директор				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

1. В соответствии с Положением "Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан", утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 403, и Указом Президента РБ от 30 августа 2008 года № УП-432 учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, пересоборудование, возведение, разрушения, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщить в ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" о любых изменениях (дополнениях) в объектах недвижимости (переустройстве, вновь возведенных, разрушенных, надстроженных, смешанных строениях) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и в книгу учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями, учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правосудостоверяющим документом. Для государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации) необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Проверено и проучтено
 24.04.2020
 И. Р. Аюпов

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Ситуационный план	15.08.2014	1/500	1	
2	Экспликация	15.08.2014		1	
3	Постажный план	15.08.2014	1/100	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП

Муслимова Г.Д.
приказ № 168-од
от 21.11.2011г.

Экземпляр
владельца

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение

Город	Уфа
Район	Советский
Улица	Менделеева
Дом №	158
Строение (корпус)	

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
2 октября 2013 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв. м.	Общий объем, куб. м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Ж	Котельная	котельная	кирпичные, т.к. 0,65м	2	549,7	4013	0	762
Итого:						549,7			762

Инвентаризационная стоимость
Семьсот шестьдесят две тысячи четыреста восемьдесят шесть рублей.

Назначение: нежилое

Экспликация

к поэтажному плану на отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение
по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

Этаж	Литера по плану	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м		
					Основная	Вспомогательная				
50	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9
50		Ж	1	1	котельная	401,8	401,8			8,15
				2	электрощитовая	19,5		19,5		
					Итого по этажу "1" литеры "Ж"	421,3	401,8	19,5		
			2	1	лестничная клетка	14,4		14,4		
				2	коридор	34,6		34,6		3,65
				3	коридор	2,5		2,5		
				4	санузел	1,9		1,9		
				5	душевая	2,8		2,8		
				6	комната уборочного инвентаря	4,8		4,8		
				7	бытовое помещение	7,3		7,3		
				8	операторная	9,5	9,5			
				9	площадка для обслуживания	50,6	50,6			
					Итого по этажу "2" литеры "Ж"	128,4	60,1	68,3		
					Итого по литере "Ж"	549,7	461,9	87,8		
					Итого по объекту в целом	549,7	461,9	87,8		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Адрес: Ж Котельная

Год реконструкции

Год капитального ремонта

Год постройки 2013

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки: повышенная

Число этажей: 2

Сборник УПВС № 4

Таблица № 80

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
81	Фундамент	ж/бетонный ленточный	хорошее	16,0	1	16		
82	Стены	кирпичная, т=0,65м	хорошее	24,0	1	24		
83	Перекрытия	ж/бетонная ребристая плита	хорошее	23,0	1	23		
84	Крыша	совмещенная рулонная	хорошее	4,0	1	4		
85	Полы	бетонные, плитка	хорошее	3,0	1	3		
86	Проемы	окна - стеклопакет, двери - щитовые, металлические	хорошее	7,0	1	7		
87	Внутренняя отделка	штукатурка, лакокрасочные работы	хорошее	5,0	1	5		
88	Сантехнические и электротехнические работы			14,0				
89	Отопление от местной котельной	Отопление от местной котельной	хорошее		1			
90	Водоснабжение	от городской центральной сети	хорошее		1			
91	Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее		1			
92	Газовое водоснабжение	централизованное	хорошее		1			
93	Электроснабжение	220 В, скрытые проводки	хорошее		1			
94	Вентиляция	приточно-вытяжная	хорошее		1			
95	Прочие работы	разные	хорошее	3,0	1	3		
ИТОГО				100,0		86,0		0,0
% износа, приведенный к 100 по формуле				$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0,0 \cdot 100}{86,0} = 0$				

8. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов		
Фундаменты							
Стены и перегородки							
Перекрытия							
Крыша							
Полы							
Проемы							
Отделочные работы							
Электроосвещение							
Прочие работы							
Итого							
Процент износа							

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов		
Фундаменты							
Стены и перегородки							
Перекрытия							
Крыша							
Полы							
Проемы							
Отделочные работы							
Электроосвещение							
Прочие работы							
Итого							
Процент износа							

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент
	Описание конструктивных элементов				Описание конструктивных элементов		
Фундаменты							
Стены и перегородки							
Перекрытия							
Крыша							
Полы							
Проемы							
Отделочные работы							
Электроосвещение							
Прочие работы							
Итого							
Процент износа							

Строительные конструкции
 Инженерное
 Восстановление
 Коэффициент
 Стоимость
 Поправочные коэффициенты
 Назначение
 Об

Литера	Наименование строения	№ сборника/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Поправочные коэффициенты					Стоимость в ценах 1991 г.	Корр.-инд.-индекс цен 1998 г.	Восстано-вительная стоимость (руб.)	Полная стоимость (руб.)	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м. в ценах 1991 года	
						к уд. веса	к 1984 г.	к 1991 г.	к 1984 г.	к 1991 г.							Клим. район
Ж	Котельная	4/80	м ²	19,6	4013,0,860												
	Всего по основ-ным строениям											170008	4,485	762486	0	762486	309,27
Ж	Итого по группе строений Ж	4/80										170008		762486		762486	

Уд. вес по таблице	Клим. район	Гр. кап.	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Полная стоимость (руб.)	Восстано-вительная стоимость (руб.)	Корр.-инд.-индекс цен 1998 г.	Стоимость в ценах 1991 г.	Кол-во	Стоимость ед. изм. по таблице	Ед. изм.	№ сборника/ № таблицы	Наименование строения	Литера
--------------------	-------------	----------	-------------------------------------	-------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	---------------------------	--------	-------------------------------	----------	-----------------------	-----------------------	--------

10. Стоимость ограждений и сооружений (замощений)

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений		Служебных строений		Сооружений		Всего	
Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная
762486	762486					762486	762486

Инвентаризационная стоимость:
Семьсот шестьдесят два тысячи четыреста восемьдесят шесть рублей.

18 октября 2013 г. _____ Исполнил Карташев Д. Р.

18 октября 2013 г. _____ Проверил Муслимова Г. Д.

18 октября 2013 г. _____ Заместитель ген. директора - начальник участка Аюпов И. Р.

Муслимова Г.Д.
приказ № 108 от
от 21.11.2011г.

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Благоустройство				
Контроль				
Восстановление				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

1. В соответствии с Положением "Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан", утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 403, и Указом Президента РБ от 30 августа 2008 года № УП-432 учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщать в ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" о любых изменениях (дополнениях) в составе объектов недвижимости (переустройстве, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных, снесенных строений) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и карточку учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оп ИТОГО Прощитуровано, И
учреждениями, в пользовании (аренде) которых находится объект, пронумеровано и Я
скреплено печатью Я
09 листа(ов) Я
12я 10 2013г. Я
Подпись _____ 3)
Ю
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим государственный регистрации прав (юридический а г
государством возникновения, ограничения (обременения) пер
на недвижимое имущество в соответствии с Гражд... ю
обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№/№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Ситуационный план	02.10.2013	1:500	1	
2	Плантажный план	02.10.2013	1:100	2	
3	Экспликация	02.10.2013		1	

Заместитель ген. директора - начальник участка _____

Аюпов И. Р.

МП

Муслимова Г.А.
приказ № 163 о/б
от 21.11.2013г.

Форма № 1

Лит IX

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На трехствольную дымовую трубу

Описание местоположения объекта:

РБ, г. Уфа, Советский р-н., ул. Менделеева, д. 158

Инвентарный номер	357782
Кадастровый номер	

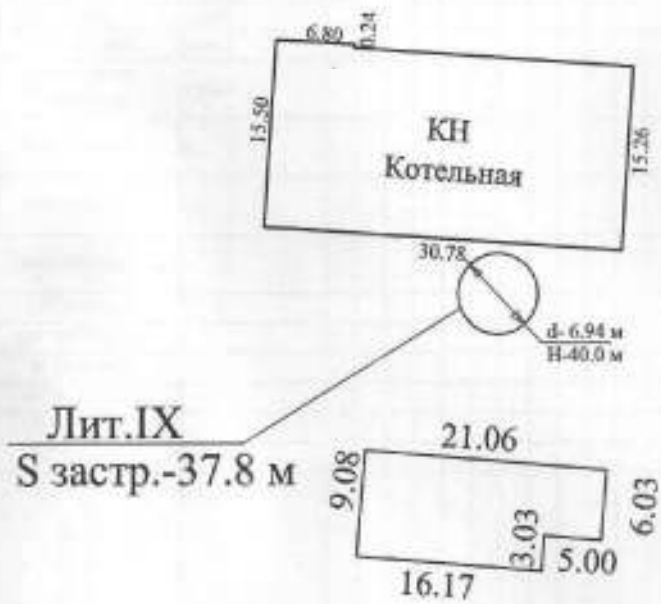
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
7 апреля 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

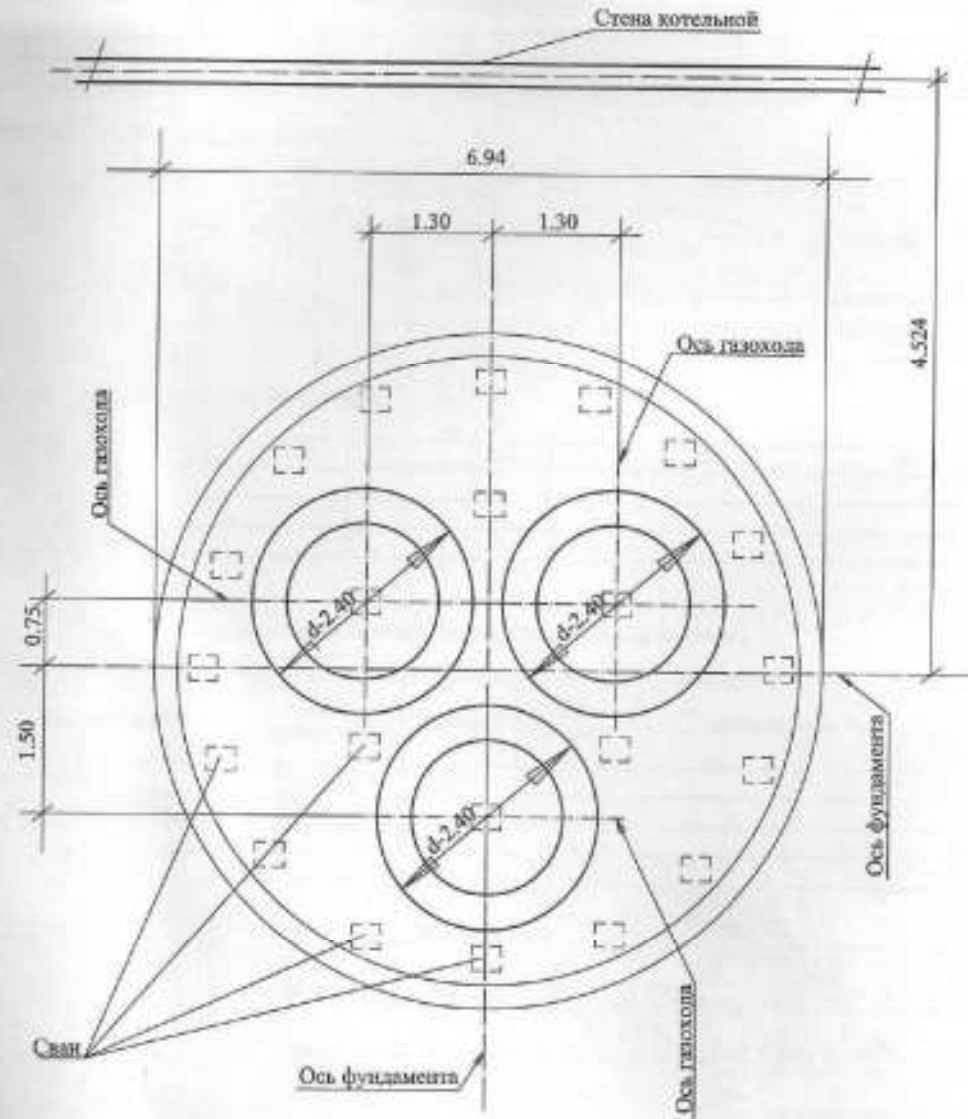


ПЛАН СХЕМА трехствольной дымовой трубы по улице Менделеева д.158



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата	Лист _____ Листов _____ Масштаб 1:500
	Подпись	
Исполнитель Гильманов Ф.Р.	Дата 07.04.2024 г.	
	Подпись	

Инвентаризационная карточка на трехствольную дымовую трубу



№ п/п	Наименование	Год инвентаризации	Диаметр дымохода	Материал	Состояние дымохода	Высот	Дата	Подпись	Лист
	Трехствольная дымовая труба	2013	6.94	ж/бетон, оцинкованный металл	хорошее		07.04.2014 г.		Лист
									Листов

3. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

№ п/п	Субъект права	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

Экспликация земельного участка (ка. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
					Замощено	Озеленено
		37,8				

4. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200_г.	" " 200_г.	" " 200_г.	" " 200_г.
Обследовал				
Проверил				
Директор				

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечания
1	План схема	07.04.2014	1/500	1	
2	Инвентаризац.карточка	07.04.2014		1	

7 апреля 2014 г.

Исполнил Гильманов Ф. Р.

Проверил Ильина Н. В.

Заместитель ген. директора - начальник участка Аюпов И. Р.

Согласовано:

наименование организации

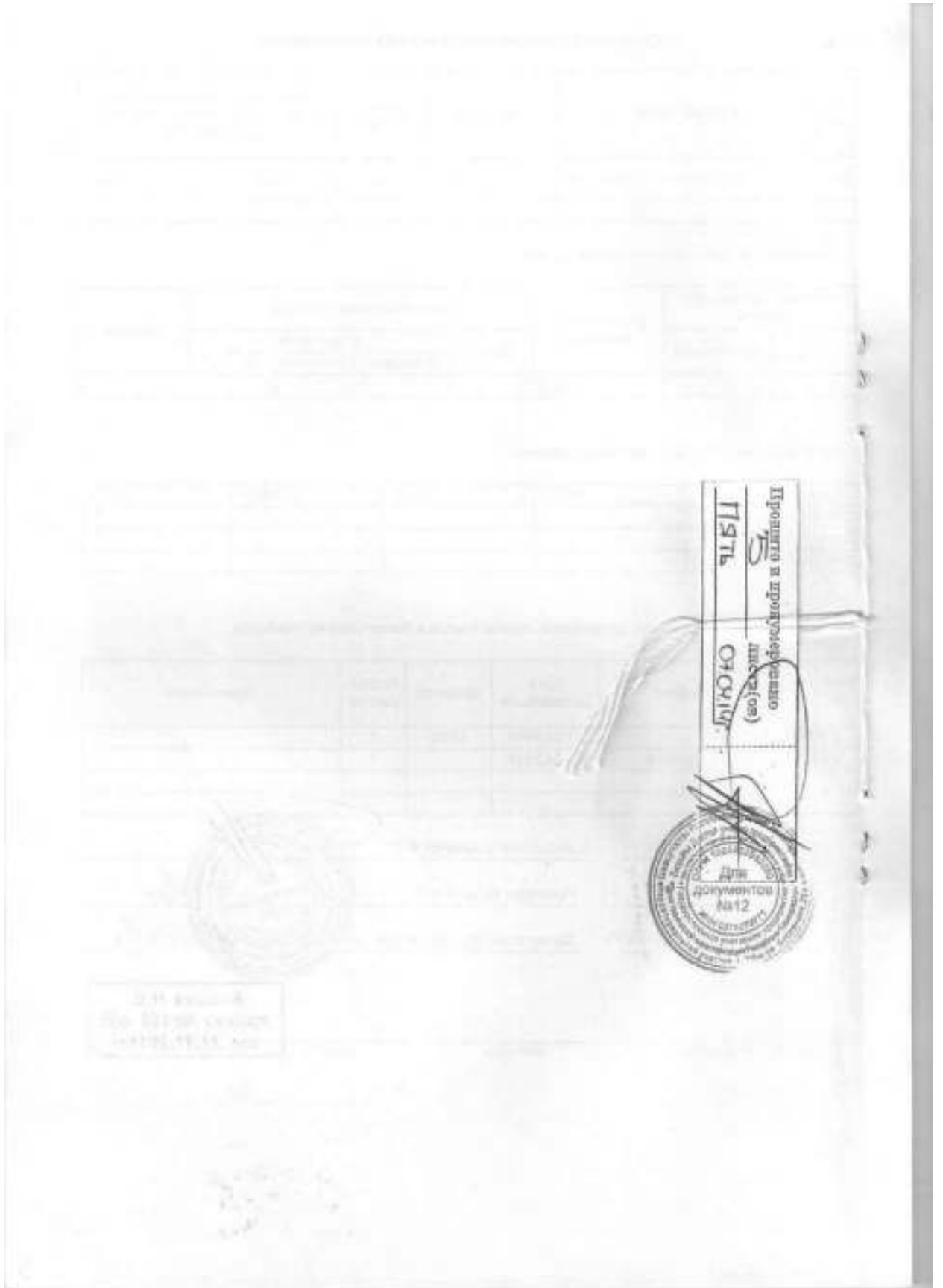
должность

подпись

МП

" " 200_г.

Ильина Н.В.
приказ № 168 о/д
от 21.11.2011г.



Форма № 1

Лит. X

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На блок хранения топлива

Описание местоположения объекта:

РБ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158

Инвентарный номер	357782
Кадастровый номер	

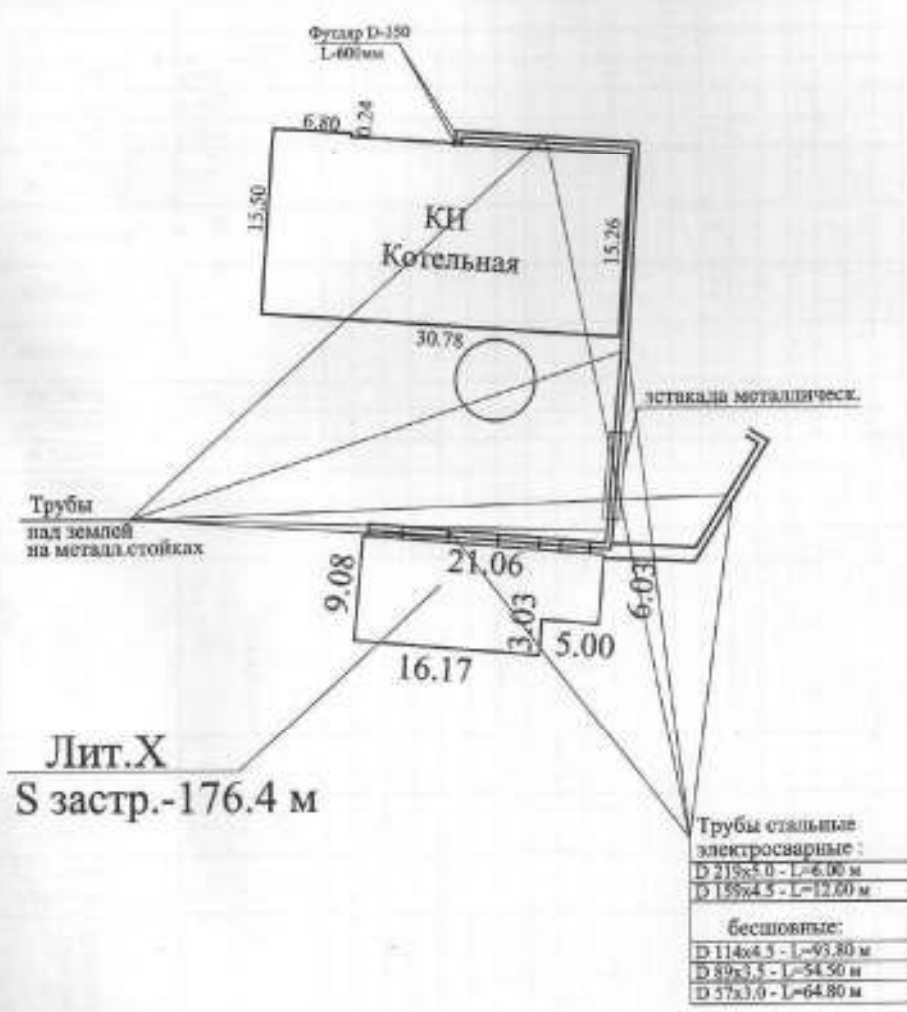
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
7 апреля 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

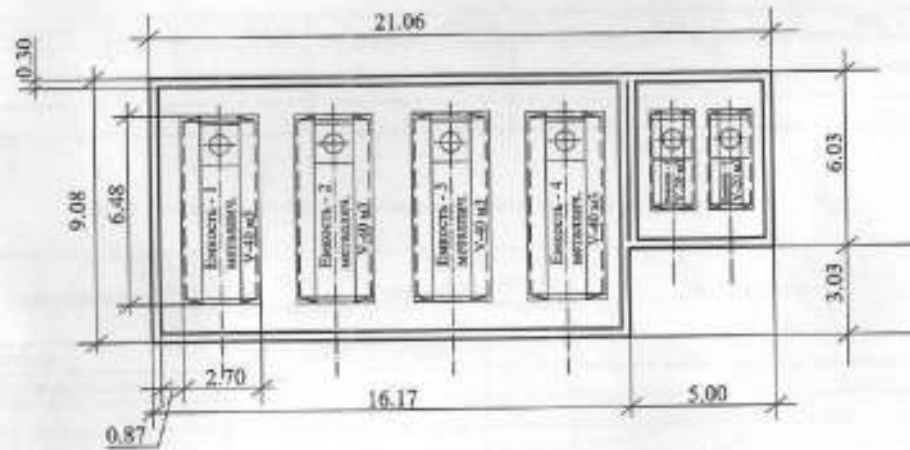


ПЛАН СХЕМА блока хранения топлива по улице Менделеева д.158



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата	Лист
	Подпись	
Исполнитель Гильманов Ф.Р.	Дата 07.04.2014 г.	Масштаб 1:500
	Подпись	

Инвентаризационная карточка на блок хранения топлива



№	Назначение	Год постройки	Площадь, кв.м.	Материал	Типовые конструкции	Иные
	Блок хранения топлива	2013	176.4	ж/бетон	каркасно	
						Начальник ПО № 7 Ильина Н.В.
						Исполнитель Гильманов Ф.Р.
						Дата Подпись
						Дата 07.04.2014 г. Подпись
						Дата Подпись
						Дата Подпись

3. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

№ п/п	Субъект права	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
					Замощено	Озеленено
		178.4				

4. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200_г.	" " 200_г.	" " 200_г.	" " 200_г.
Обследовал				
Проверил				
Директор				

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	План схема	07.04.2014	1/500	1	
2	Инвентаризацион. карточка	07.04.2014		1	

7 апреля 2014 г.

Исполнил Гильманов Ф. Р.

Проверил Ильина Н. В.

Заместитель ген. директора - начальник участка Аюлов И. Р.

Согласовано:

Федорова Т.В.
приказ № 168 о/б
от 21.11.2011г.

наименование организации

должность

подпись

МП

" " 200_г.



Договор аренды № 1

г. Уфа

«07» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 24.08.2017 года № 240817-1/ПИФ, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Соловьевой Адилы Римовны, действующей на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилые помещения площадью 15 712,60 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане):

- 19-106, 108, 152, 180, 181, 190 расположенных на этаже 1,
- 208-218, 237 расположенных на этаже 1 (Антр.),
- 247-345, 358, расположенных на этаже 2,
- 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.),

являющиеся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679;

2. Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющиеся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552;

3. Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550.

Общая площадь передаваемых Арендатору помещений: 17 428,90 кв. м.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»). Объект передается Арендатору для использования в целях осуществления коммерческой деятельности - предоставление по выбору Арендатора площадей Объекта в пользование третьим лицам за плату (субаренду) только при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации.

1.3. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении

14. Нести ответственность за соответствие действующему законодательству размещаемых на фасадах и внутри Объекта рекламных материалов, самостоятельно и за свой счет принимать меры по выполнению предписаний судебных и контролирующих органов и урегулированию заявленных претензий, включая демонтаж незаконно размещенных конструкций, возмещение убытков правообладателям и т.п.

15. Обеспечить охрану Объекта.

16. В случаях, когда согласно положениям действующего законодательства и условиям настоящего Договора право пользования Объектом Арендатора прекращается, вернуть Объект Арендодателю в состоянии, в котором Арендатор его получил, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон, с учетом нормального износа. Нормальный износ определяется на основании соответствующих технических нормативов, применяемых при эксплуатации подобных зданий, с учетом нормативных сроков и объемов проведения текущего и капитального ремонта.

17. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда под доверительным управлением ООО «УК «ГеоКапитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора обязуется не приобретать паи закрытых паевых инвестиционных фондов, находящихся в доверительном управлении ООО «УК «ГеоКапитал».

18. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является Участником, дочерним или зависимым обществом ООО «УК «ГеоКапитал», и обязуется, что до полного исполнения настоящего Договора не станет участником, основным или преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним или зависимым обществом ООО «УК «ГеоКапитал».

19. Выполнить иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором.

4.3. Арендатор вправе:

1. Самостоятельно устанавливать режим и порядок работы Объекта.

2. Без предварительного согласования с Арендодателем, при условии соблюдения норм действующего законодательства и подзаконных нормативно-правовых актов, оформлять фасады Объекта рекламными вывесками, баннерами, указателями и прочими средствами рекламы, не допуская причинение ущерба Объекту и входящим в его состав конструкциям и оборудованию. Ответственность за содержание размещенных рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателя).

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 5 315 814,50 рублей, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей наступают с момента подписания Акта приема-передачи в аренду Объектов.

9.2. Действие Договора прекращается в случае его расторжения по соглашению Сторон, а также в иных случаях, указанных в настоящем Договоре.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

9.5. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на следующий период 5 (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

10.1. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда в следующих случаях:

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

10.2. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора по решению суда в следующих случаях:

1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору либо создает препятствия для правомерного использования Арендатором Объекта в соответствии с указанными в пункте 1.3. настоящего Договора целями его использования.

2. Объект, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

3. В случае принятия судебного решения о признании Арендодателя несостоятельным (банкротом).

10.3. Договор может быть прекращен до окончания срока его действия по соглашению сторон.

10.4. Каждая из сторон вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления другой стороне письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства (в случае неисполнения стороной обязательств, предусмотренных настоящим договором).

10.5. В случае расторжения договора Арендатор обязуется освободить Объект, передать его по акту Арендодателю не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора. При этом Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь фактический срок пользования Объектом.

10.6. Уполномоченные Арендодателем лица вправе входить на территорию Объекта для осуществления своего права на вступление во владение Объектом.

10.7. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счет на уплату неустойки в случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей по настоящему Договору в размере 1/360 от ключевой ставки Банка России от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора. Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие требования и должна быть направлена одной Стороной другой Стороне одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении, при этом Претензия будет считаться полученной в дату подписи Стороны-получателя на почтовом уведомлении или в дату проставления службой доставки на конверте отметки о невручении (адресат выбыл или не явился за получением почты) по адресу указанному в Разделе 13 Договора или;

- курьерской почтой/нарочным под роспись о получении уполномоченным сотрудником Стороны – по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре или адресу места нахождения Стороны, указанному в государственном реестре юридических лиц. В случае вручения, уведомление считается полученным, если на его копии, оставшейся у Стороны-отправителя, проставлена отметка о его получении и подпись получателя.

Приложение № 1
к Договору аренды № 1 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
1.	Нежилые помещения площадью 15 712,60 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): - 19-106, 108, 152, 180, 181, 190 расположенных на этаже 1, - 208-218, 237 расположенных на этаже 1 (Антр.), - 247-345, 358, расположенных на этаже 2, - 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.), являющиеся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679	4 792 343,00
2	Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющиеся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552	356 270,50
3	Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550	167 201,00
	Итого за 17 428,90 кв. м.	5 315 814,50

Арендодатель:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»

Арендатор:
ООО «Экспо-Плаза»



/Е.Г. Мутракова/



/А.Р. Соловьева/

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды №1 от 07.03.2018 года**

г. Уфа

«~~17~~» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 29.06.2018г. № 020718-1/ПИФ, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Соловьевой Адилы Римовны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды №1 от 07.03.2018 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилые помещения площадью 15 777,5 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане):

- 19-106, 108, 152, 180, 181, 190, расположенных на этаже 1,
- 208-218, 237, расположенных на этаже 1 (Антр.),
- 247-345, 358, расположенных на этаже 2,
- 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.),
- 473 и часть помещения 474 площадью 14 кв. м., расположенных на техническом этаже (вставка).

являющихся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679.

2. Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв.м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющихся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552.

3. Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550.

Общая площадь передаваемых помещений: 17 493,80 кв. м.»

2. Изменить пункт 3.8. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.8. Подписывая настоящий Договор Арендодатель даёт своё согласие на передачу Арендатором Объекта в субаренду. Получение дополнительных согласий от Арендодателя для передачи Арендатором Объекта в субаренду не требуется. При этом, ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечёт прекращение заключённого в соответствии с настоящим Договором договора субаренды.

Арендатор не имеет права предоставлять Объект арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.»

3. Изменить пункт 5.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 5 335 609 (Пять миллионов триста тридцать пять тысяч шестьсот девять) рублей, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).»

4. Изменить пункт 5.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.3. Арендная плата вносится Арендатором до последнего числа (включительно) месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.»

5. Стороны договорились проводить взаимозачёт однородных обязательств Сторон, возникающих на основании Договора аренды № 1 от 07.03.2018 года и Договора на выполнение работ и оказания услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года. Взаимозачёт Сторонами производится путём составления и подписания акта взаимозачёта, для чего Арендатор представляет Арендодателю соответствующий акт. Арендодатель обязуется подписывать акт взаимозачёта в течение 3(Трёх) рабочих дней с даты получения.

6. С даты подписания настоящего дополнительного соглашения Стороны утвердили редакцию № 2 Приложение № 1 Договору (прилагается), а Приложение № 1 в редакции от 07.03.2018 года теряет силу.

7. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора, Арендодателя и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

9. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей, изменённых настоящим дополнительным соглашением, наступают с момента подписания акта приема-передачи в аренду Объектов.

Приложения:

Приложение №1 - Пообъектная детализация Арендной платы, редакция от 17.08.2018 года;

Приложение №2 – Акт приема-передачи от 17.08.2018 года.

Адреса и подписи Сторон

Арендодатель:

ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»
ОГРН 1107746860748

Арендатор:

ООО «Экспо-Плаза»
ОГРН 1130280034576



/Е.Г. Мутракова/



/А.Р. Соловьева/

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению №1
от 17.08.2018 года
к Договору аренды № 1 от 07.03.2018 года

Пообъектная детализация Арендной платы
(редакция № 2 от 17.08.2018 года)

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
1.	Нежилые помещения площадью 15 777,5 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): - 19-106, 108, 152, 180, 181, 190, расположенных на этаже 1, - 208-218, 237, расположенных на этаже 1 (Антр.), - 247-345, 358, расположенных на этаже 2, - 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.), <u>- 473 и часть помещения 474 площадью 14 кв. м., расположенных на техническом этаже (вставка),</u> являющихся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679	4 812 137,5
2	Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющихся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552	356 270,5
3	Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550	167 201
	Итого за 17 493,80 кв. м.	5 335 609

Арендодатель:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»

Арендатор:
ООО «Экспо-Плаза»



/Е.Г. Мутракова/



/А.Р. Соловьева/

Договор аренды №2

г. Уфа

«07» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г., действующей на основании доверенности от 24.08.2017 года № 240817-1/ПИФ, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Мананова Руслана Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация «Культурно-образовательный центр «Арт-Уфа», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Маврина Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель 1 обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилое помещение площадью 5 963,9 кв. м., этаж: 1, номер на поэтажном плане: 7, кадастровый номер: 02:55:010715:1555,

2. Нежилые помещения площадью 222,09 кв. м. расположенные на первом этаже в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 107, часть помещения 207 площадью 48,29 кв. м. и являющие частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4), кадастровый номер: 02:55:010715:1679.

1.2. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилое помещение площадью 18,2 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1548.

2. Нежилые помещения площадью 698,2 кв. м. расположенные на первом этаже (на поэтажном плане 3, 9-15, 20, 22-29, 31, 33-34, 38, 42-56) и являющиеся частью нежилого помещения: площадью 11 328,7 кв. м. (технический этаж №1, этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж технический: 1, этаж №1: 1, этаж №2: 1, этаж №3: 1); кадастровый номер: 02:55:010715:1686.

1.3. Недвижимое имущество общей площадью 6 902,39 кв. м., указанное в пунктах 1.1, 1.2. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»). Объект передается Арендатору для использования в целях осуществления коммерческой деятельности – организация музейно-выставочной деятельности.

1.4. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

1.5. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.6. Арендатор произвёл осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатели обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателями Арендатору по акту приёма-передачи 01 мая 2018 года.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателями с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приёма-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меры по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателей по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателям в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателей). По окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателям арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пунктах 1.1 и 1.2. настоящего Договора, в размере 4 452 041,55 рублей НДС (18%) (далее – Арендная плата), из них:

- 4 221 002,55 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 1;
- 231 039,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 2.

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателей.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатели вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понесли Арендодатели, Арендатор обязан компенсировать Арендодателям понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателями соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателей (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

5.8. Стороны согласовали, что обязанность по регистрации настоящего Договора и уплата государственной пошлины за регистрацию договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, возлагается на Арендатора.

5.9. Арендодатели вправе один раз в год производить повышение арендной платы путем ее индексации на размер инфляции по данным Росстат. Об изменении арендной платы Арендодатели уведомляют Арендатора не позднее, чем за 30 дней до повышения.

6. Обстоятельства непреодолимой силы и (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях

нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов. Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей наступают с момента подписания Акта приема-передачи в аренду Объекта.

9.2. Действие Договора прекращается в случае его расторжения по соглашению Сторон, а также в иных случаях, указанных в настоящем Договоре.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

9.5. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на следующий период (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

10.1. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда в следующих случаях:

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.
2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

10.2. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора по решению суда в следующих случаях:

1. Арендодатели не предоставляют Объект в пользование Арендатору либо создают препятствия для правомерного использования Арендатором Объекта в соответствии с указанными в пункте 1.3. настоящего Договора целями его использования.

2. Объект, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

3. В случае принятия судебного решения о признании Арендодателей несостоятельными (банкротом).

10.3. Договор может быть прекращен до окончания срока его действия по соглашению сторон.

10.4. Каждая из сторон вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления другой стороне письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства (в случае неисполнения стороной обязательств, предусмотренных настоящим договором).

10.5. В случае расторжения договора Арендатор обязуется освободить Объект, передать его по акту Арендодателям не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора. При этом Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь фактический срок пользования Объектом.

10.6. Уполномоченные Арендодателями лица вправе входить на территорию Объекта для осуществления своего права на вступление во владение Объектом.

10.7. Арендодатели имеют право выставить Арендатору счет на уплату неустойки в случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей по настоящему Договору в размере 1/360 от ключевой ставки Банка России от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие

Приложение № 1
к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы
нежилых помещений по адресу (местонахождение) объекта: Российская Федерация,
Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц, руб. включая НДС		
		Арендодателю 1	Арендодателю 2	Итого
1.	Нежилое помещение площадью 5963,9 кв. м., этаж: 1, номер на поэтажном плане: 7, Кадастровый номер: 02:55:010715:1555	3 846 715,50	0,00	3 846 715,50
2.	Нежилые помещения площадью 222,09 кв. м. расположенные на первом этаже в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 107, 207 и являющие частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. с кадастровым номером 02:55:010715:1679	143 248,05	0,00	143 248,05
3.	Нежилое помещение площадью 18,2 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1548	5 869,50	5 869,50	11 739,00
4.	Нежилые помещения площадью 698,2 кв. м. расположенные на первом этаже номер 3, 9-15, 20, 22-29, 31, 33-34, 38, 42-56) (на поэтажном плане) и являющиеся частью нежилого помещения: площадью 11 328,7 кв. м. с кадастровым номером 02:55:010715:1686	225 169,50	225 169,50	450 339,00
Итого за 6 902,39 кв. м.:		4 221 002,55	231 039,00	4 452 041,55

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды №2 от 07.03.2018 года**

г. Уфа

«12» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 29.06.2018г. № 020718-1/ПИФ, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Манапова Руслана Ринатовича действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация «Культурно-Образовательный центр «Арт-Уфа», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице исполнительного директора Казиханова Р.В., действующего на основании доверенности от 25.05.2018г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды №2 от 07.03.2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить пункт 3.8. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.8. Подписывая настоящий Договор Арендодатель 1 и Арендодатель 2 дают свое согласие на передачу Арендатором Объекта в субаренду. Получение дополнительных согласий от Арендодателя 1 и Арендодателя 2 для передачи Арендатором Объекта в субаренду не требуется. При этом, ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечёт прекращение заключённого в соответствии с настоящим Договором договора субаренды.

Арендатор не имеет права предоставлять Объект арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.»

2. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора, Арендодателя 1, Арендодателя 2 и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Договор аренды № 3

г. Уфа

«07» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г., действующей на основании доверенности от 24.08.2017 года № 240817-1/ПИФ, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Манапова Руслана Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БВК ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кильдигуловой Альбины Вильевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1. Часть нежилого помещения с кадастровым номером: 02:55:010715:1686, площадью 9703,20 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1-31, расположенных на втором этаже и 32-65, расположенных на третьем этаже помещения, по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такого (далее в совокупности именуется «Объект»).

1.3. Объект передается Арендатору исключительно для использования в целях осуществления выставочно-ярмарочной деятельности, для чего Арендатору предоставляется право передачи площадей Объекта в пользование третьим лицам за плату (субаренду) при соблюдении требований законодательства Российской Федерации.

1.4. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

1.5. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.6. Арендатор произвел осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатели обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателями Арендатору по акту приёма-передачи не позднее 07 марта 2018 года.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателями с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меры по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателей по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателям в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

3.5. Без письменного согласия Арендодателей Арендатор не может производить никакие действия с Объектом, изменяющие его состояние и характеристики. Если Арендатор произвёл какие-либо действия с Объектом, изменившие его состояние и характеристики без предварительного письменного согласия Арендодателей, Арендодатели могут потребовать, а Арендатор обязан по первому требованию Арендодателей убрать произведённые изменения и восстановить Объект в его первоначальном состоянии за свой счёт.

4.3. Арендатор вправе:

1. Самостоятельно устанавливать режим и порядок работы Объекта.
2. Без предварительного согласования с Арендодателями, при условии соблюдения норм действующего законодательства и подзаконных нормативно-правовых актов, оформлять фасады Объекта рекламными вывесками, баннерами, указателями и прочими средствами рекламы, не допуская причинение ущерба Объекту и входящим в его состав конструкциям и оборудованию. Всю ответственность за содержание размещенных рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателей). По окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателям арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пунктах 1.1 и 1.2. настоящего Договора, в размере 2 000 000,00 рублей НДС (18%) (далее – Арендная плата), из них:

- 1 000 000,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 1;
- 1 000 000,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 2.

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателей. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатели вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатель вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понесли Арендодатели, Арендатор обязан компенсировать Арендодателям понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателями соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателей (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

а также и обо всех изменениях в составе учредителей (участников), органов управления, учредительных документах и иных реквизитах.

7.4. Арендатор по первому требованию Арендодателей должен немедленно представить информацию о состоянии Объекта.

7.5. Стороны договорились, что ответственность, установленная условиями настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по оплате арендных платежей, полностью распространяется и на обязательства Арендатора по оплате указанных в пункте 5.7. настоящего Договора расходов по содержанию в надлежащем состоянии Объекта являющихся предметом аренды по настоящему Договору.

7.6. Все штрафные санкции и пени, предусмотренные условиями настоящего Договора, могут взыскиваться помимо убытков Арендодателей, связанных исключительно с неисполнением Арендатором своих обязательств, указанных в пункте 4.2 Договора.

7.7. Все счета по настоящему Договору могут быть выставлены Арендодателями Арендатору по электронной почте.

8. Информация и конфиденциальность

8.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей наступают с момента подписания Акта приема-передачи в аренду Объектов.

9.2. Действие Договора прекращается в случае его расторжения по соглашению Сторон, а также в иных случаях, указанных в настоящем Договоре.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

9.5. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на следующий период (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

10.1. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда в следующих случаях:

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта, его целевому использованию и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

10.2. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора по решению суда в следующих случаях:

1. Арендодатели не предоставляют Объект в пользование Арендатору либо создают препятствия для правомерного использования Арендатором Объекта в соответствии с указанными в пункте 1.3. настоящего Договора целями его использования.

2. Объект, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

3. В случае принятия судебного решения о признании Арендодателей несостоятельными (банкротом).

10.3. Договор может быть прекращен до окончания срока его действия по соглашению сторон.

10.4. Каждая из сторон вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления другой стороне письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательства (в случае неисполнения стороной обязательств, предусмотренных настоящим договором).

10.5. В случае расторжения договора Арендатор обязуется освободить Объект, передать его по акту Арендодателям не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора. При этом Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь фактический срок пользования Объектом.

10.6. Уполномоченные Арендодателями лица вправе входить на территорию Объекта для осуществления своего права на вступление во владение Объектом.

10.7. Арендодатели имеют право выставить Арендатору счет на уплату неустойки в случае просрочки уплаты арендной платы или иных платежей по настоящему Договору в размере 1/360 от ключевой ставки Банка России от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие требования и должна быть направлена одной Стороной другой Стороне одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении, при этом Претензия будет считаться полученной в дату подписи Стороны-получателя на почтовом уведомлении или в дату проставления службой доставки на конверте отметки о невручении (адресат выбыл или не явился за получением почты) по адресу указанному в Разделе 13 Договора или;

- курьерской почтой/нарочным под роспись о получении уполномоченным сотрудником Стороны – по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре или адресу места нахождения Стороны, указанному в государственном реестре юридических лиц. В случае вручения, уведомление считается полученным, если на его копии, оставшейся у Стороны-отправителя, проставлена отметка о его получении и подпись получателя.

Срок рассмотрения претензии устанавливается в 20 (двадцать) рабочих дней с даты ее получения другой Стороной.

Приложение № 1
к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
I.	Часть нежилого помещения, с кадастровым номером: 02:55:010715:1686, площадью 9703,20 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1-31, расположенных на втором этаже и 32-65, расположенных на третьем этаже помещения, по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2 000 000,00
	Из них Арендодателю 1	1 000 000,00
	Из них Арендодателю 2	1 000 000,00

Арендодатель 1:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»


М.П. /Мутракова Е.Г./

Арендодатель 2:
ОАО «Выставочный комплекс
Башкортостан»


М.П. /Манапов Р.Р./

Арендатор:
ООО «БВК Экспо»


М.П. /Кильдигулова А.В./



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды №3 от 07.03.2018 года**

г. Уфа

«30» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 29.06.18 № 020718-1/ПЧР, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Маипова Руслана Ринатовича действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БВК ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Гареева Урала Эрнестовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды №3 от 07.03.2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить пункт 3.8. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.8. Подписывая настоящий Договор Арендодатель даёт своё согласие на передачу Арендатором Объекта в субаренду. Получение дополнительных согласий от Арендодателя для передачи Арендатором Объекта в субаренду не требуется. При этом, ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечёт прекращение заключённого в соответствии с настоящим Договором договора субаренды.

Арендатор не имеет права предоставлять Объект арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.»

2. Стороны договорились изменить пункт 5.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.3. Арендная плата вносится Арендатором до последнего числа (включительно) месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.»

3. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора, Арендодателей и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Договор аренды № 5

г. Уфа

«15» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 29.06.2018 года № 020718-1/ПДФ, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Ямалов Тимур Русланович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующей на основании свидетельства, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- нежилые помещения площадью 435,7 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 19-30, являющиеся частью нежилого помещения площадью 2 169,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н,) с кадастровым номером 02:55:010715:1724.

Месторасположение и границы помещений в целях идентификации отмечены красным цветом на плане месторасположения Объекта – в Приложении № 2.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»).

1.3. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с «24» сентября 2018г.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.5. Арендатор произвел осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателем Арендатору по акту приёма-передачи в дату подписания настоящего Договора.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателем с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меру по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателю в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

3.5. Без письменного согласия Арендодателя Арендатор не может производить никакие действия с Объектом, изменяющие его состояние и характеристики. Если Арендатор произвёл какие-либо действия с Объектом, изменившие его состояние и характеристики без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендодатель может потребовать, а Арендатор обязан по первому требованию Арендодателя убрать произведённые изменения и восстановить Объект в его первоначальном состоянии за свой счёт.

До начала работ по перепланировке/реконструкции/иного изменения Объекта и/или оборудования в нем Арендатор обязан представить Арендодателю оригиналы (вторые экземпляры) разрешений, выданных уполномоченным органом (органами), необходимых, согласно нормам действующего законодательства для осуществления/производства соответствующих действий/работ (разрешение на реконструкцию, перепланировку и т.д.). После завершения работ Арендатор обязан представить Арендодателю оригиналы (вторые экземпляры) документов, подтверждающих надлежащую приемку результатов работ и ввод их в эксплуатацию в порядке, установленном действующим законодательством, а также документы технического учета (паспорта БТИ и т.п.), в которых отражено состояние Объекта с учетом внесенных технических изменений.

окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 130 710 (Сто тридцать тысяч семьсот десять) рублей, 300 рублей за 1 квадратный метр, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатель вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понёс Арендодатель, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателем соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателя плюс суммы комиссии за посреднические услуги и оформления документации в размере 0,1% от понесенных затрат (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

5.8. Арендодатель вправе один раз в год производить повышение арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 30 дней до повышения.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и

уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, исключаящих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

6.2. Сторона, попавшая под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

6.3. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться при невозможности выполнить свои обязанности по Договору на наступление таких обстоятельств.

6.4. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление обстоятельств непреодолимой силы, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Если эти обстоятельства будут длиться более 3 (трех) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

7. Прочие условия

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон.

7.2. Все условия настоящего Договора относятся только к данному Договору и не могут по умолчанию распространяться на последующие договоры.

7.3. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней в письменной форме с уведомлением о вручении информировать Арендодателя об изменении своего адреса (места нахождения и фактического), платежных реквизитов и фирменного наименования, а также и обо всех изменениях в составе учредителей (участников), органов управления, учредительных документах и иных реквизитах.

7.4. Арендатор по первому требованию Арендодателя должен немедленно представить информацию о состоянии Объекта.

7.5. Стороны договорились, что ответственность, установленная условиями настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по оплате арендных платежей, полностью распространяется и на обязательства Арендатора по оплате указанных в пункте 5.7. настоящего Договора расходов по содержанию в надлежащем состоянии Объекта являющихся предметом аренды по настоящему Договору.

7.6. Все штрафные санкции и пени, предусмотренные условиями настоящего Договора, могут взыскиваться помимо убытков Арендодателя, связанных исключительно с неисполнением Арендатором своих обязательств, указанных в пункте 4.2 Договора.

7.7. Все счета по настоящему Договору могут быть выставлены Арендодателем Арендатору по электронной почте.

8. Информация и конфиденциальность

8.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Действие настоящего Договора продлевается на следующий период 11 (одиннадцать) месяцев, если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора. Такое уведомление должно быть направлено в письменном виде с уведомлением о вручении по адресу местонахождения Стороны.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

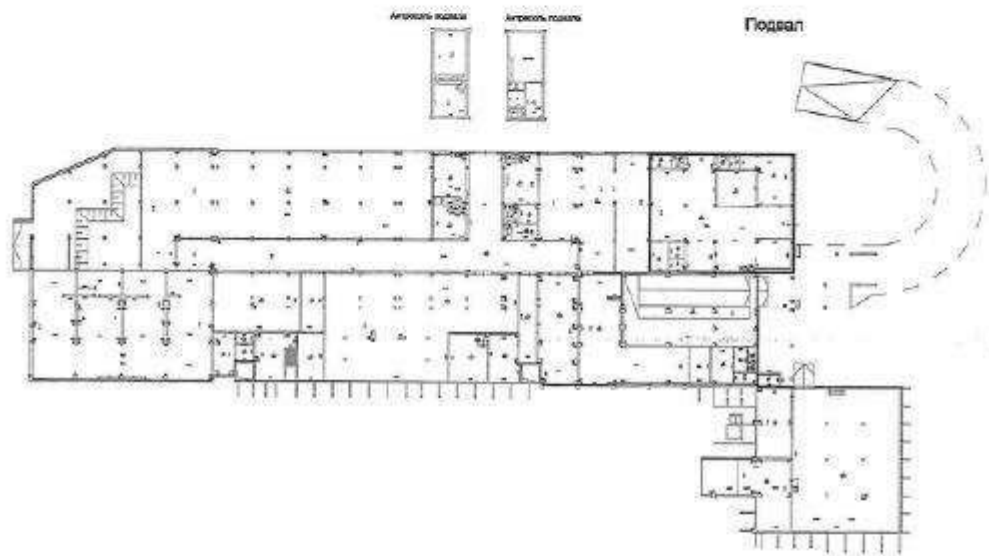
10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

10.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без возмещения Арендатору каких-либо убытков, вызванных данным отказом от исполнения настоящего Договора, в случае наступления следующих обстоятельств, которые считаются бесспорным, очевидным и существенным нарушением договорных обязательств:

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

Приложение № 2
к Договору аренды № 5 от 15.10.2018 г.



ПЛАН
месторасположения Объекта



Арендодатель:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»

Арендатор:
ИП Ямалов Т.Р.


/Е.Г. Мутракова/



/ Т.Р. Ямалов /




Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Глязоровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-696
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Настоящим письмом Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» сообщает Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг», что следующие объекты, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158 являются арендопригодными:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
2. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724.
8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Глязровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Генеральный директор



А.А. Ловчикова



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-697
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Настоящим письмом Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» сообщает Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг», что следующие объекты, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158 являются не арендопригодными:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$.
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
6. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
7. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
8. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
9. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

10. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта- 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

Генеральный директор



А.А. Ловчикова



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гжяровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-698
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» направляет Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» информацию о функциональном назначении объектов, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158.

Кадастровый (условный) номер объекта или указание на то, что кадастровый (условный) номер не присвоен)	Вид объекта	Назначение объекта недвижимого имущества (для земельных участков – категория земель и вид разрешенного использования)	Адрес (местоположение) объекта	Площадь кв.м	Тип объекта по функциональному принципу
02:55:010715:1403	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	33,3 кв. м.	Трансформаторная подстанция 1
02:55:010715:1417	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	33,4 кв.м.	Трансформаторная подстанция 2
02:55:010715:1401	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	549,7 кв.м.	Котельная
02:55:010715:1724	Помещения	Нежилое	450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	2169,2 кв. м	Подвал (используется как коммерческое помещение)
02:55:010715:1550	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	548,2 кв.м	Офисное помещение
02:55:010715:1552	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	2119,1 кв.м.	Подвал (используется под склад)

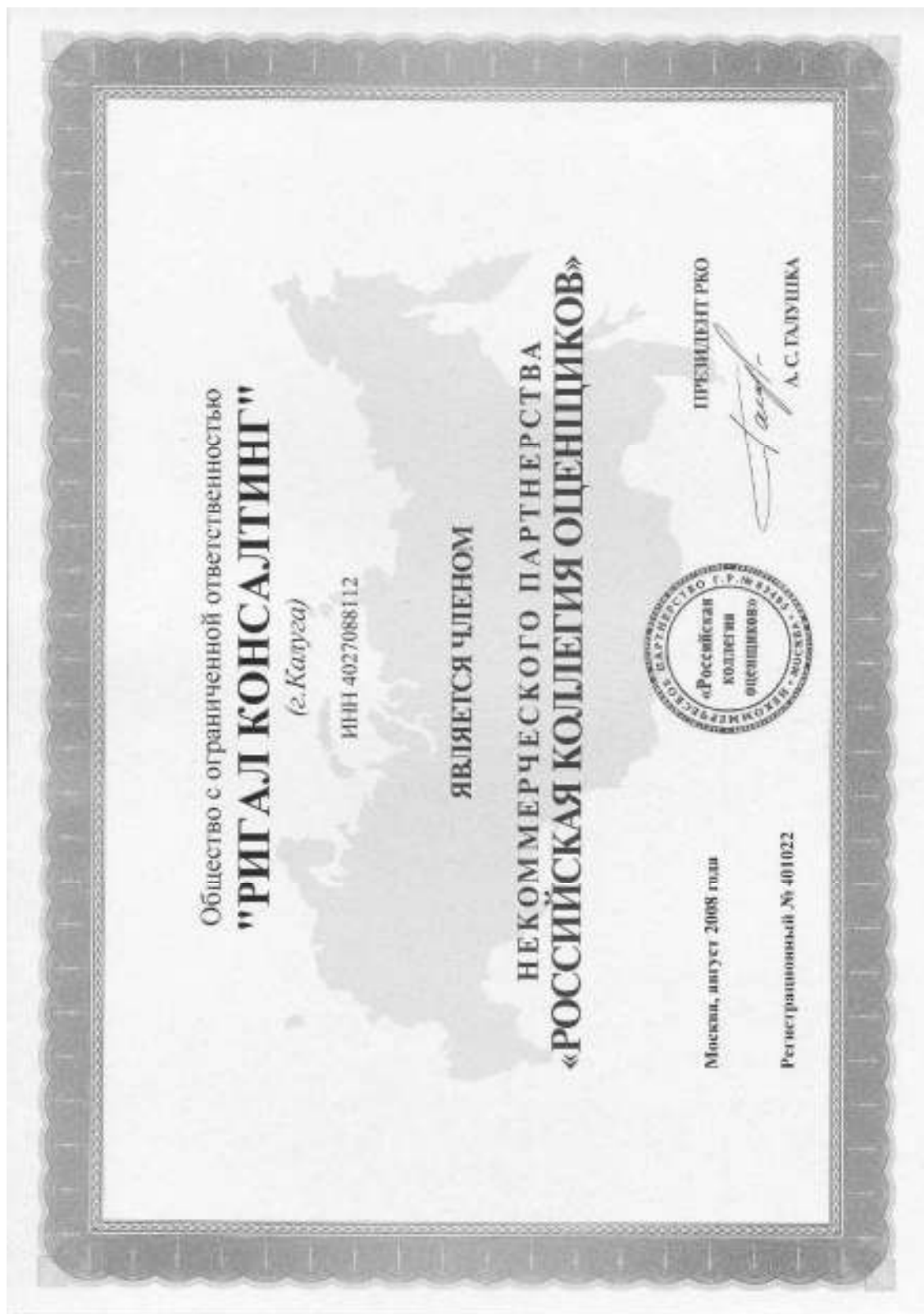


Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

02:55:010715:1679	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	28 кв.м.	241,6	Офисное помещение
02:55:010715:1551	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	67,1 кв. м.		Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1664	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	8 641,1 кв.м		Эксплуатируемая крыша
02:55:010715:1547	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	31,2 кв.м.		Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1555	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	5963,9 кв. м.		Коммерческое помещение (используется для проведения выставок)
02:55:010715:1554	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	216,7 кв. м.		Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1553	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	211,5 кв. м.		Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1549	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	12,0 кв. м.		Офисное помещение
02:55:010715:1548	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	18,2 кв. м.		Техническое помещение (коммуникации)

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28
августа 2008 года №101

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-059567/19

«01» августа 2019

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»**
Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512
ИНН 4027088112
Телефон: +7 (495) 64 707 28
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингострах»**
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «20» августа 2019 года по «19» августа 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» августа 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вступивших Правил ему разъяснены и поняты.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателя (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований и осуществления 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;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Доступность услуг признака Договора
страхования на сайте www.ingosstrax.ru



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-059570/19 от «01» августа 2019 г.**

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирск, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Омлюково, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петликовская, 12 стр.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2019 года по «19» августа 2020 года, обе даты включительно, при условии
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (и/или исключительные претензии) о
возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в
течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда
Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1.
настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора)
устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии
производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по
19.08.2019 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты
страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо
правных последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и
являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает,
что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные
с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения
ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с ишением согласованных со
Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную
силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия
Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездефектным) Страхователем в результате
нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной
деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является
Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при
ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые
были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи,
произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение
Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении
страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2.,
10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии
с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении
следующих условий:

	Страхователь № 39	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskiy@uufa.ru	prof-mko@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	+7(499)973-92-05

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:

От Страховщика:

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями пункта 11.1.1. Правил страхования
СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. № 433-059570/19 от 01.08.2019 г.




10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода Объект-аналог №1

22.04.2020 | Сдам торговую площадь от 250 до 545 м² ул. Софьи Перовской, 21, Уфа, Башкортостан реп., д.п. Кировский, мкр. Стрель... |

Торговая площадь, от 250 до 545 м²
 в торговом центре на ул. Софьи Перовской, 21»
 Башкортостан реп., д.п. Кировский, мкр. Стрель 19с, ул. Софьи Перовской, 21.



от 250 до 545 м² 2 на 3 Свободно

Площадь: Этаж: Потенциал:

Сдается торговая площадь в ТЦ Южная на ул. С. Перовской 21 (Башкортостан) - объект площадью 200-545 кв.м - 2 этаж - торговый центр (торг.-офисный) - здание по адресу: ул. Давыд. объект 19с. Предлагается аренда коммерческой недвижимости на длительный срок. Удобное местоположение в пешей доступности от метро. Полное соответствие всем требованиям законодательства. Быстро и удобно оформить документы. Быстро и удобно оформить документы.

Возможное назначение

Суд: торговый центр

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.


[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	от 150 000 до 327 000 Р/мес.
Ставка	7,250 Р/кв. м/год
Налог	УСН
Обеспечение сделки	-
Комиссия за сделку	-
Эксплуатационные расходы	-
Прокатная	3 мес.
Тек. условия	-

от 150 000
до 327 000 Р/мес.
УСН. Без комиссии

КОНТИНЕНТ
 Агентство
 недвижимости
 Работаем с 2012 года



КОНТИНЕНТ
 REAL ESTATE

+
7 965 933-55-73

22.04.2020

Сдам торговую площадь от 250 до 545м² ул. Софьи Перовской, 21, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старый У...

Параметр	Детальный
Минимальная стоимость	→
Аренда или покупка	→
Состояние помещения	→
СДМ/ДО/ДЛ от клиента	→

Уточнить условия ⚠

Тип помещения	в торговом комплексе
Этаж в здании	4 эт
Площадь	Старая
Изд.	Общедоступно
Состояние	Подготовлено к сдаче
Меблир.	нет
Парковка	Наличие

Башкортостан респ., Уфа р-н Кировский, мкр. Старый Уфа, ул. Софьи Перовской, 21

Торговый центр на ул. Софьи Перовской, 21

№ помещения	0000
Тип здания	Торговый центр
Классификация	Действующий
Площадь участка	0,07 га
Общая площадь	1,024 м²

☰ Местное кондиционирование

Ориент

наличие	→
Улицы	→
Назначение	→
Состояние помещения	→
Срок сдачи м²	→
Возможность отсрочки сдачи	→
Срок сдачи м²/мес	→
Возможность отсрочки сдачи м²	→
Срок сдачи м²/мес	→
Возможность отсрочки сдачи м²	→

Видео и фото недвижимости на ДМ

📍 Залог 📄 План 📌 Показать все

Объект-аналог №2

22.04.2020

Сдам торговую площадь 1450,9м² ул. Маршала Жукова, 29, Уфа, Башкортостан регион, р-н Октябрьский, мкр. Старое Ситий...

Торговая площадь (А+), 1 450,9 м² в торгово-развлекательном центре «Простор»

Восточный район, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Старое Ситийское, ул. Маршала Жукова, 29



1.450,9 м² 4 из 4 Свободно А+

Площадь: 1.450,9 м² Этаж: 4 из 4 Свободно: А+

Предлагается в аренду часть 4 этажа в ЦНО «ПРОСТОР», расположенная по адресу: Уфа, ул. М. Жукова, 29. Краткие характеристики ЦНО «ПРОСТОР»: 17 500,00 кв.м. Торговая площадь - 12 500,00 кв.м. Количество торговых мест 85. Этажность - 4. Улица Аутентичная - 280 мест. Парковка - бесплатная. Планировка на 4 этаже. Общая площадь составляет 1450,9 кв.м. - Планировка свободная, витринные торговые. Здание находится в собственности с/к-та «Уфа-Ситийское». - Арендная плата 7 300,00 рублей за торговую площадь в месяц. - Поддержка арен. объекта: оплата за электричество. - Коммунальные услуги оплачиваются по отдельному договоренному договору. - Ипотека предоставляется заемщикам по отдельному договоренному договору с аккредитованной банковской организацией. - Оплата за эксплуатацию в аренду: от 3000 до 13000 рублей. - Срок договора 11 месяцев с пролонгацией. - Интернет-адрес: www.uznava.com - Башкортостан, Уфа

Возможное назначение

Еще: торговый центр

Узнайте больше

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	718 200 Р/мес.
Срок	5 943 Р за м²/год
Налог	НДС включен 118 700 Р
Обеспечительная сумма	-
Коммунальные услуги	-
Восстановительные расходы	-
Посредники	1 месяц

718 200 Р/мес.

Включены НДС. Без комиссии

КОНТИНЕНТ
Агентство
недвижимости
На рынке с 2012 года



+
7 965 933-
55-73

22.04.2020

Сдам торговую площадь 1450.0м² ул. Маршала Жукова, 29, Уфа, Башкортостан респ., р-н Октябрьский, пер. Старое Ситней...

Тип аренды	-
Срок аренды	Долгосрочный
Минимальный срок аренды	+
Арендная ставка	-
Способы оплаты	-
Комиссия агента	+

Уточнить условия

Тип помещения	в торговом комплексе
Высота потолка	2.5 м
Пол	Самовольно
Ивод	Облава с улицы
Состояние	Под чистовой отделкой

Парковка	Наличие
Количество мест	100

Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, пер. Старое Ситней, вл. Новодел Жингалы 29

Торгово-развлекательный центр Простор

Водоотведение	2006
Тип здания	Торгово-развлекательный центр
Материал стен	Дубовая плита
Эксплуатационная площадь	1,00 кв.
Общая площадь	17,700 м²
Лифты	4
Адресация	«Самострой», «Детский мир», «Пчелки», «Птички», «Kut Zabo. Girls party», «S&S», «Интер-Академия», «Мед. центр (заказчик)», «МТС», «Юнион», «НордФон», «Башортостан импорто-промпанель», «СБП», «Линия Продажи», «Экспозит», «Минус магазин», «Новая торговая марка» (кафе Sweet. City, детская развивающая «Образовательные игрушки», центр по уходу за кожей косметик «F-Beauty Beauty», парикмахерская «Рейв Топ», «Минус-Тур», «Рэйв-Тур».

▣ Приточная вентиляция

W Местное кондиционирование

F Сигнализация

Объект-аналог №3

22.04.2020

Своб. торговую площадь от 1000 до 3126м² Бихаевская ул., 31, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старый Уфа...

Торговая площадь, от 1 000 до 3 126 м² в торговом-выставочном комплексе «СтройДом»

Башкортостан респ., Уфа, мкр. Кировский, мкр. Старый Уфа, Бихаевская ул., 31



от 1 000 до 3 126 м² 1 из 2 Свободно

Площадь: Этаж: Планировка:

РАСПОЛОЖЕНИЕ Помещение в самом центре города в 500 метрах от главной артерии республиканского города, проспекта Салавата Юлаева. **О ПОВЕДЕНИИ** - Функциональность помещения зависит от уровня загрузки торгового центра. **Общая площадь** 3126,2 кв. м. **Эксплуатационная площадь** - 1800 кв. м. **Высота потолков** 2,9 м - для большинства помещений, 4,3 м для помещений. **Участок** 2 гектара, застроен и застроен на территории. **Высота потолка** 2,9 м - для помещений, 4,3 м - для помещений. **Система** дренажа, канализации, водоснабжения, отопления, вентиляции. **Объемно-планировочные** 1200 м² в центре города, торговая площадь составляет 2000 кв. м. **Торговая площадь** 1800 м² доступная для всех видов общественного транспорта. **Климатическая** Т/У, кондиционирование, вентиляция, вентиляция, кондиционирование. **Система** вентиляции, кондиционирование, вентиляция, кондиционирование. **Система** вентиляции, кондиционирование, вентиляция, кондиционирование. **Система** вентиляции, кондиционирование, вентиляция, кондиционирование.

Возможное назначение

Еще: торговый центр

Узнайте больше

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	от 687 780 до 2 150 000 Р/мес.
Стоимость	8 254 Р/кв.м/год
Налог	НДС включен: 114 680-316 320 Р
Объем торговый центр	1 Ф
Коммерческая площадь	-
Эксплуатационная площадь	-
Срок аренды	3 мес.
Торговая	-
Срок аренды	Длительная

от 687 780

до 2 150 000 Р/мес.

Включен НДС, без комиссии

КОНТИНЕНТ

Агентство
недвижимости
Начало с 2012 года



+
7 963 140-
79-60

22.04.2020

Срэн торгуюю паводья вг 1000 до 3128м² Башкортостан уы, 31, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старые Уфы...

Материалы и отделочные работы

Финишные материалы

Стулья и стульчики

Помещение от клиента

Укажите условия

Тип помещения	в торговом центре
Вид помещения	ТЦ/М
Площадь	0 кв.м
Этаж	Отдельный этаж
Материал	Нет

Пол	Мрамор
Стены	Белые

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старые Уфы, Башкортостан уы, 31

Стройфонд

Год постройки	2011
Категория здания	Детский сад
Площадь в м²	0 кв.м
Объем в м³	0 м³
Конструкция	Стройфонд

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

Остатки:

Пол	-
Лампы	-
Мебель	-
Суды и кухонная техника	-
Оборудование	-
Инженерные системы	-
Двери (вкл. в комплект)	-
Двери (вкл. в комплект)	-
Двери (вкл. в комплект)	-
Двери (вкл. в комплект)	-
Двери (вкл. в комплект)	-

Получить уведомление по электронной почте

Звонки Поиск Показать карту

Объект-аналог №4

22.04.2020

Аренда торговой площади 850м² ул. Юрия Гагарина, 1/3, Уфа. Близкостоящие реки, р-н Октябрьский, мкр. Салаватин - Баян ...

Торговая площадь, 850 м²

Близкостоящие реки, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Салаватин, ул. Юрия Гагарина, 1/3



850 м² **2 из 4** **Свободно**
 Площадь Этаж Тип объекта

Сдается торговая площадь 850 кв.м. в торговом центре «Доминио» ул. Юрия Гагарина, д. 1/3. 3-й этаж, отличное освещение и логичный трафик. Сдается под индивидуальную группу. Бар/кафе, высота потолка 3 м, вентиляция, кондиционирование, ОПС, видеонаблюдение. Звоните на сайт (номер) или в рабочее время в 2-е здание, 2-й этаж. Пункт электронной подписи отсутствует. Возможна аренда на длительный срок. Общедоступная парковка на 200 мест. Окружение: район - Октябрьский, метрополитен - станция Салаватин, Бульвар Юности, рядом рестораны быстрого питания, Род Била, школа Баллард, на другом этаже - сеть магазинов «Магистраль», супермаркет «Искандер», сеть супермаркетов «Магистраль», ресторан «Бар Баллард», аптека сеть «4 др.», парковка напротив ТЦ «Визалей». Для просмотра панорамной фотографии удаленно телефону!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить по телефону](#)

Условия сделки

Цена	425 000 Р/мес.
Ставка	4 000 Р за м²/год.
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Возможна ли оплата	+
Эксплуатационные расходы	-
Гарантия	2 месяца
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Возможна ли аренда	-
Аренда в ипотеку	-
Степень износа	+

425 000 Р/мес.

УСН без НДС/мес.

Дорожный Дом
 Отдел аренды
 тел. 03-10-10



+
7 965 925-03-10

22.04.2020 Аренда торговой площади 850м² ул. Юрия Гагарина, 113, Уфа, Бажовский респ., р-н Октябрьский, мкр. Спектрал - Баз...

Комната от квартиры

Узнать условия

Тип недвижимости	Аренда нежилого
Этаж/этажность	3/4
Применение	Офисные
Вид	Общий доступ
Состояние	Завершен

Бажовский респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Спектрал, ул. Юрия Гагарина, 113

Общая площадь 850 м²

Местное кондиционирование

О районе

Уфа-Сити	—
Аэропорт	—
Садково	—
Уфа-Сити/Аэропорт	—
Уфа-Сити/Садково	—
Уфа-Сити/Садково/Аэропорт	—
Уфа-Сити/Садково/Аэропорт/Садково	—
Уфа-Сити/Садково/Аэропорт/Садково/Аэропорт	—
Уфа-Сити/Садково/Аэропорт/Садково/Аэропорт/Садково	—

Подписаться на изменения

Заголовок Поиск Показать

Объект-аналог №5

22.04.2020

Сдм торговая площадь от 600 до 1600м² ул. Степана Кузнецова, 18, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старая ...

Торговая площадь (С), от 600 до 1 600 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кузнецова, 18



от 600 до 1 600 м² 2 из 9 Занято до фев 2020 С
Площадь Этаж Планировка Назло

Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатман Лекс" площадью 1600 кв. м. в аренду аренду на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500м2, имеет подземный, торговый центр расположен на правой линии, на основной магистрали района, время работы торгового центра с 10 до 21 ч, открыто ежедневно. Более 130 аренда торгов. на мкр. мкр. Перекресток, Ювалыцентр, Магро, Ситина, мебель и сантехника для детских вещей Марка, детская гипермаркет "Медя Юда".

Внутреннее кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, парктрой и водная система пожаротушения.

Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение, Парковка автомобилей - бесплатная, Парковка на 130 машиномест, парковка предоставляется бесплатно.

Бесплатно место для размещения рекламной рекламы на фасаде.

ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ

Бесплатное юридическое сопровождение.

Готовы к переговорам с потенциальными арендаторами.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена от 432 000 до 1 152 000 Р/мес.

от 432 000 до 1 152 000 Р/мес.
Включены НДС, без комиссии

ID 48302654

+ 7 927 348-73-84



22.04.2020 Сдам в аренду площадь от 800 до 1600м² ул. Степана Куйбышева, 18, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старая Уфа

Ставка	В 640 Р за м²/год
Налог	НДС включен 72 000-192 000 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительной
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость перевода	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	в торговом комплексе
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	Есть
Вид	Специальный участок
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет

Инфраструктура

📷 Фотосалон	👗 Ателье одежды
📍 Аптека	🏧 Банкомат
💇 Салон красоты	☕ Кафе

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Куйбышева, 18

ТЦ "Шатлык Люкс"

Тип здания	Торговый центр
Назначение здания	Действующий
Общая площадь	7 500 м²
Своя земля	В собственности

22.04.2020 Сдвиг торговых площадей от 800 до 1600м² ул. Степана Кузькина, 18, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старая ...

Масштаб торгового комплекса	Районный
Две работы	Ежедневно
Часы работы	с 10 до 23
Арендаторы	Супермаркет "Перекресток", магазин уюдаевой и декоративной косметики "Оптика", ювелирный магазин "Алмаз Холдинг" и "Ювелир-центр", магазин мебели для ванной комнаты "Марка" кафе "Аллеямет".

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Спринклерная система пожаротушения

О доме

Идентификация	8000
Материал стен	Кирпичный
Этаж/этажи	9
Подвалы	4
Класс	B20
Средняя цена за м²	32 559 Р
Девизная цена за м² за торговлю	+0,2%
Девизная цена за м² за жилье	+0,1%
Аккумулятор	Нет
Вентиляция в помещении	-
Классификация по классу	-

О районе

Название	Кировский
Район	30в
Площадь	-
Средняя цена за м²	56 жм
Средняя цена за м²	25 417 Р
Девизная цена за м² за торговлю	+0,2%
Средняя цена за м² за жилье	3 020 000 Р
Девизная цена за м² за жилье	+0,1%
Стоимость аренды (коммерц.)	25 000 Р/мес
Девизная цена за м² за жилье	-0,1%

По данным аналитического центра СГН

[📄 Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [🔄 Обновить](#)