

ОТЧЕТ №044-ДО/22/4 от 27.01.2022 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	11
1.1 <i>Задание на оценку</i>	11
1.2 <i>Применяемые стандарты оценки</i>	13
1.3 <i>Допущения и ограничительные условия</i>	13
1.4 <i>Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов</i>	17
1.5 <i>Основные факты и выводы</i>	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. <i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i>	21
2.2. <i>Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</i>	23
2.3. <i>Осмотр Объекта оценки</i>	24
2.4. <i>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i>	36
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	86
3.1. <i>Терминология, основные понятия</i>	86
3.2. <i>Методы оценки</i>	87
3.3. <i>Основные этапы оценки</i>	92
3.4. <i>Выбор подходов к оценке</i>	92
3.5. <i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i>	94
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	96
4.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	96
4.2. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	114
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>	115
4.4. <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i>	127
4.5. <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</i>	130
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	133
5.1. <i>Методика расчета</i>	133
5.2. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	135
5.3. <i>Ставка аренды</i>	139
5.4. <i>Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта</i>	161
5.5. <i>Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей</i>	162
5.6. <i>Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов</i>	162
6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	167
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	169

8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	173
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	386
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....	393

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 «27» июня 2019 года №044-ДО/19 и Заданием на оценку №04 от 12 января 2022 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 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 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 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 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 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 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 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 27.01.2022 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 12.01.2022 г. по 27.01.2022г.

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 Объектов оценки составляет:

1 086 224 976 (один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести двадцать четыре тысячи девятьсот семьдесят шесть) рублей, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , 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	123 372 864	18 049 450
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	441 619 717	64 608 965
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	32 416 437	4 742 525
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);	Нежилое	02:55:010715:1550	8 385 961	1 226 866
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	299 586 062	43 829 441

¹ Земельный участок, общей площадью 66 909 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: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г.

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
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;	Нежилое	02:55:010715:1547	794 029	116 166
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	450 245	65 871
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;	Нежилое	02:55:010715:1549	272 980	39 937
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;	Нежилое	02:55:010715:1553	4 811 261	703 887
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;	Нежилое	02:55:010715:1554	4 929 552	721 193
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	149 235 315	21 833 127
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;	Нежилое	02:55:010715:1551	1 026 447	150 169

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
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	14 632 359	2 140 714
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	156 623	22 914
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	156 623	22 914
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	3 296 518	482 281
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	348 656	51 008
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	733 327	107 286
	ИТОГО:			1 086 224 976	158 914 714

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);

	<p>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;</p> <p>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</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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> <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>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	<p>Право общей долевой собственности.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, прочие ограничения.</p> <p>Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.</p>
Правообладатель оцениваемого имущества:	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».</p>
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	<p>см. Раздел №2.4.1 настоящего Отчета.</p>
Цель оценки:	<p>Определение справедливой стоимости.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО».</p> <p>Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.</p>
Вид определяемой стоимости:	<p>Справедливая стоимость.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	<p>27.01.2022 г.</p>
Срок проведения оценки:	<p>12.01.2022 г. - 27.01.2022 г.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<p>Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>Прочие допущения см. раздел 1.3 настоящего Отчета.</p>

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 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3 Допущения и ограничительные условия

1. В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность установления юридических прав на объект оценки. Все данные предоставлены в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи. Оценщик предполагает, что приложение к настоящему отчету, содержащее, высланную Заказчиком информацию будет надлежащим образом заверен согласно п. 12 ФСО №3.
2. 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.
3. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
 11. 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.
 12. 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.

13. 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.
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. 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.
25. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
26. 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.
27. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в площади земельного участка. По данным Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. площадь земельного участка переданного в аренду составляет 90 816 кв.м. По данным Выписки из ЕГРН № 99/2022/445648221 от 26.01.2022 г. площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:010715:57 составляет 66 909 кв. м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно площади земельного участка согласно Выписки из ЕГРН.
28. В рамках настоящей оценки Оценщик определяет справедливую стоимость прав аренды на земельный участок, общей площадью 66 909 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: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно- ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г., условно, исходя из доли справедливой стоимости каждого объекта оценки в составе справедливой стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), расположенного на данном земельном участке.

29. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

30. 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» ² .
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» №433-069923/21 от 28 июля 2021 года. Период страхования с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 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. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
Оценщик³:	Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г. Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов

² По тексту используется сокращенное наименование ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО».

³ Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

	<p>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 №028325-1 от 18.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 18.08.2024 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. <p><u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28 адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512</p>
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-069922/21 от 28 июля 2021 года. Срок действия с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 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 «27» июня 2019 года №044-ДО/19 и Задание на оценку №04 от 12 января 2022 года.</p>
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	<p>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.</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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,</p>

ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 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 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 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 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 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 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 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).
	Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.
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:	1 086 224 976 (один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести двадцать четыре тысячи девятьсот семьдесят шесть) рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС):	1 086 224 976 (один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести двадцать четыре тысячи девятьсот семьдесят шесть) рублей. 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/22/4 от 27.01.2022 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 02.07.2014г.
- 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.
- Договор №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г.
- Выписка из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 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 2017 Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.
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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Лейфера Л. А.
16. «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.
17. «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.
18. «Справочника оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А.

Информационные Интернет-ресурсы:

19. Портал недвижимости - [https:// cian.ru/](https://cian.ru/)
20. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru>
21. Портал «СтатРиелт» - <https://statrielt.ru/>
22. Портал Институт «Центр развития» - <https://dcenter.hse.ru/>
23. 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.

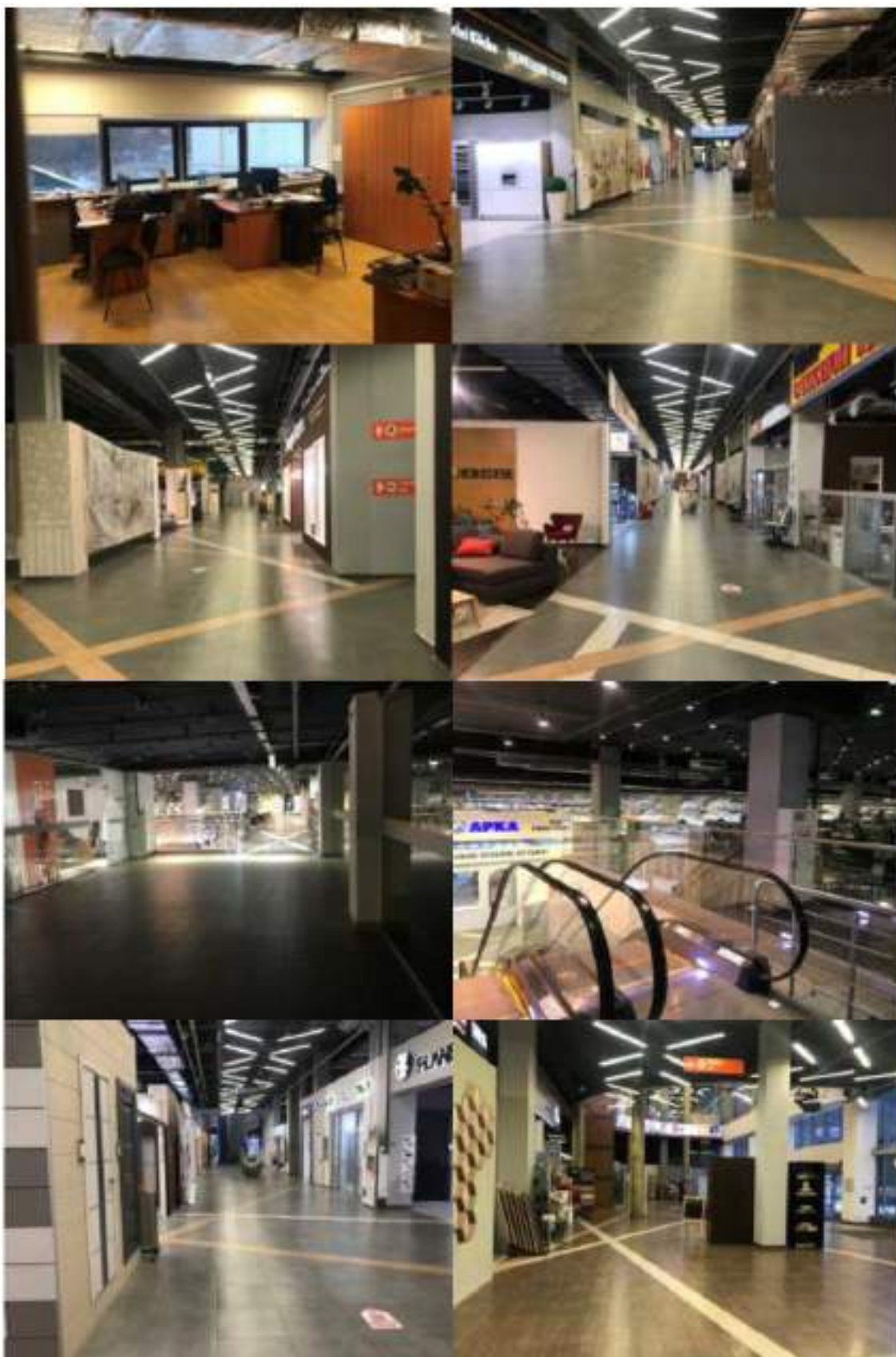
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

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 1/2.



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);





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);

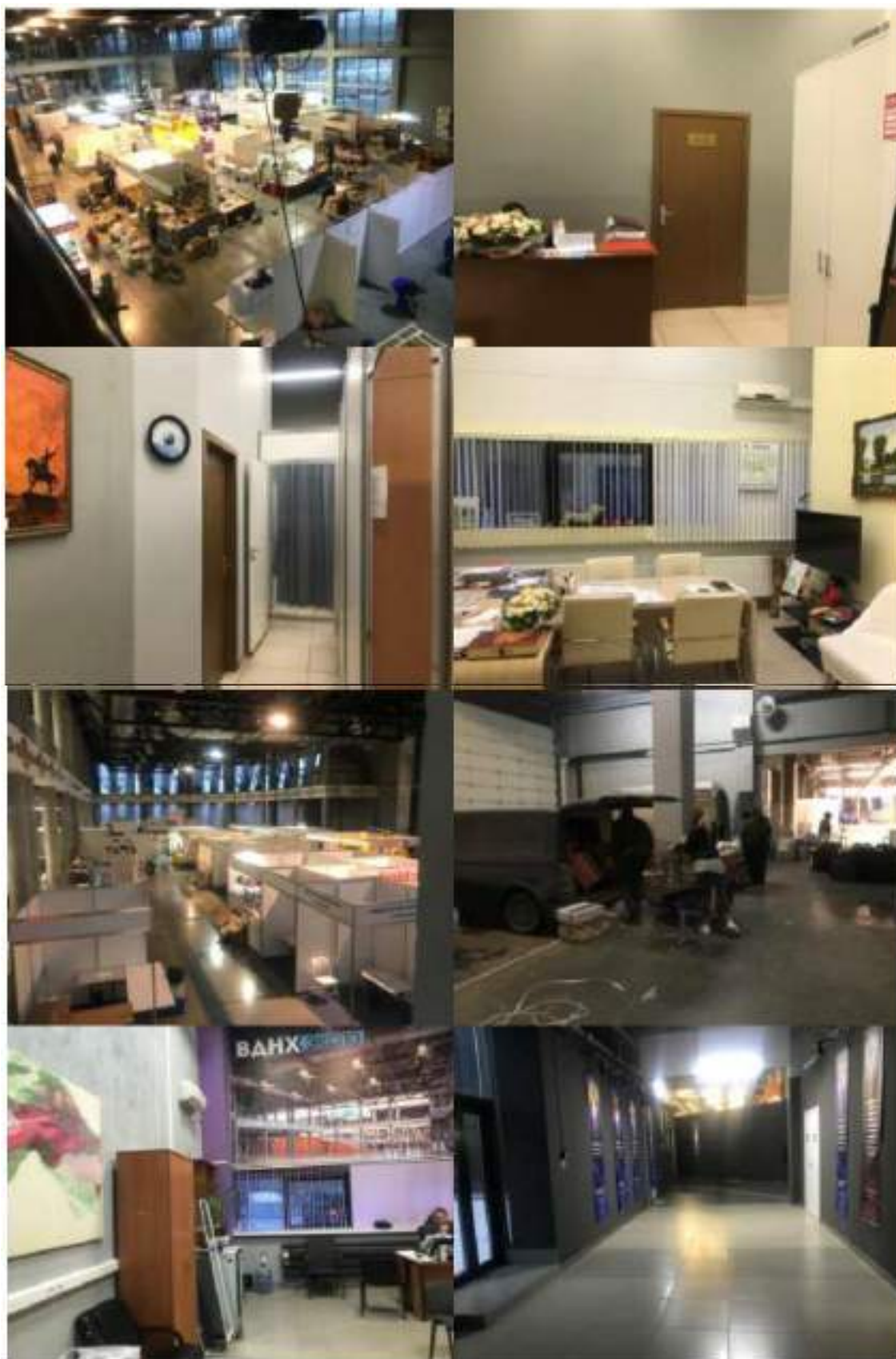


Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



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;



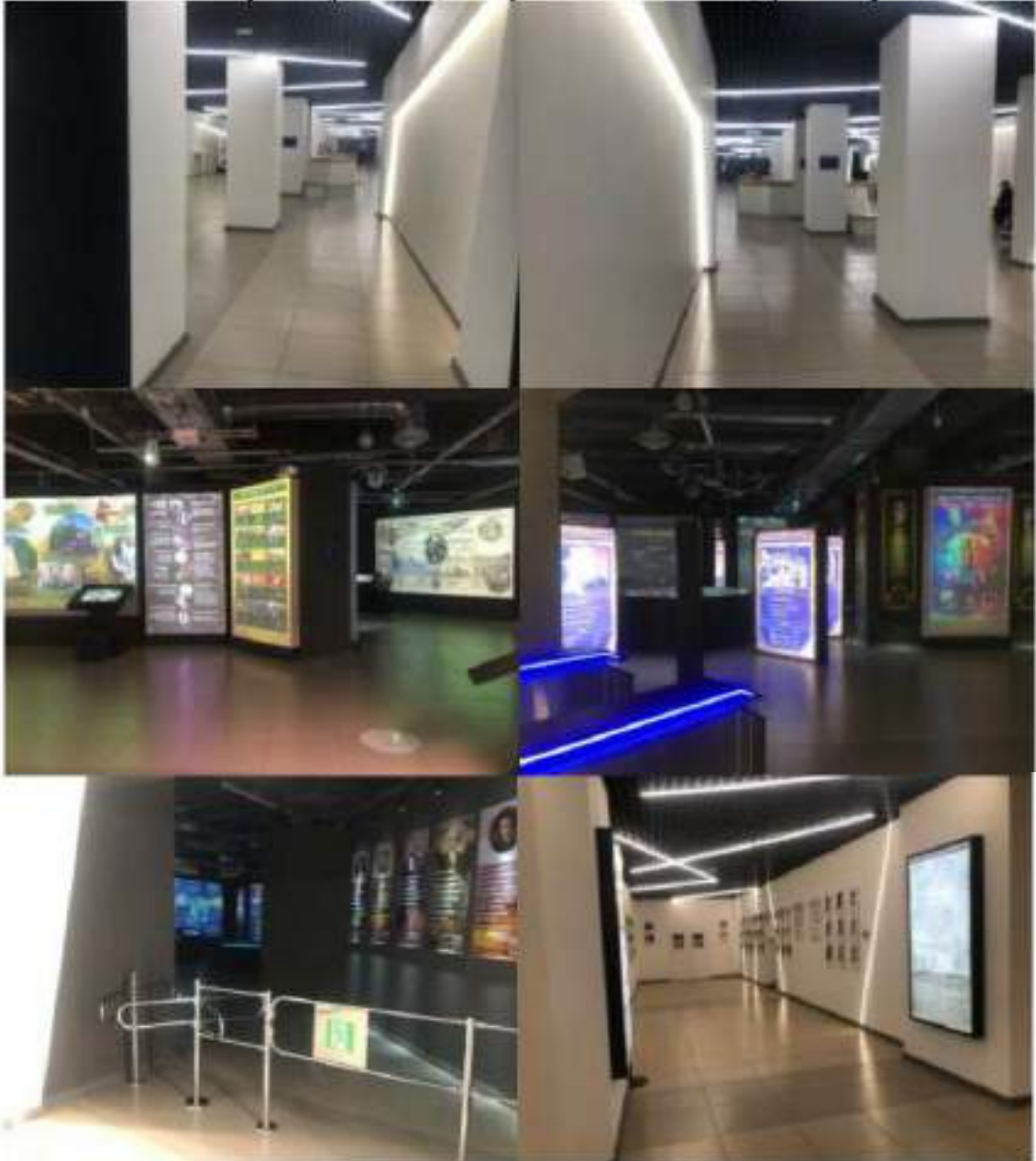
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования)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

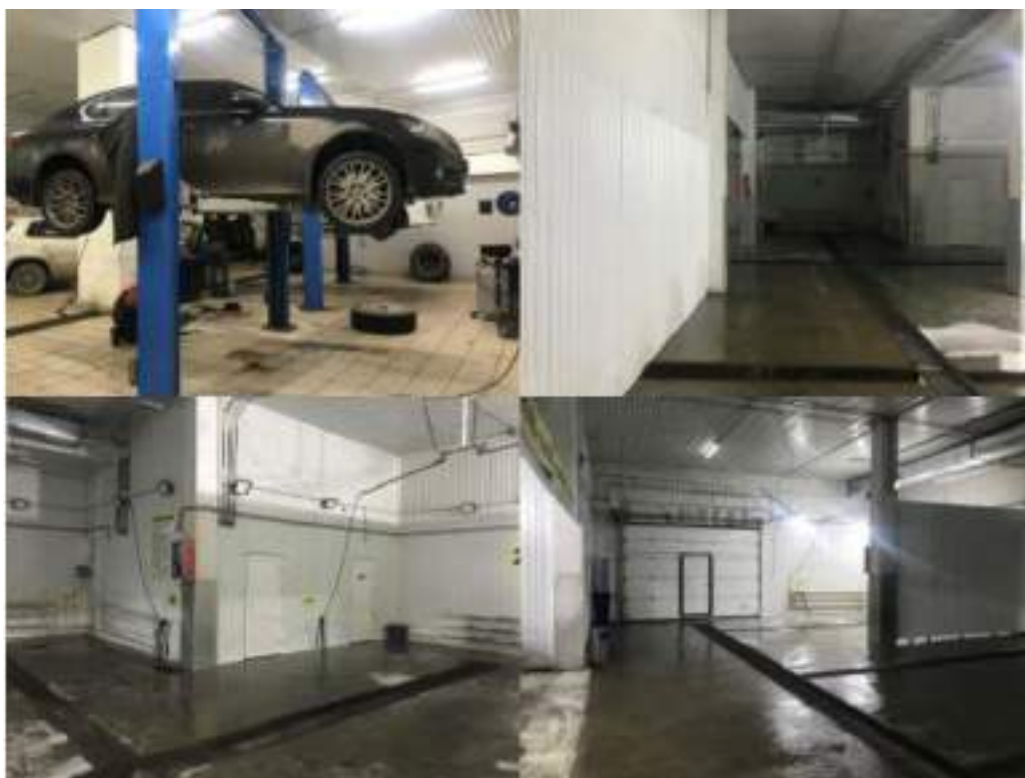


Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) 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 ½.	1/2	8 641,10	4 320,55	02:55:010715:1664	169 051 283,19	Закрытый 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	823 701 283,58	Закрытый 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	117 657 348,31	Закрытый 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 , 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	30 437 335,82	Закрытый 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 ½;	1/2	11 328,70	5 664,35	02:55:010715:1686	420 497 667,02	Закрытый 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 ½;	1/2	31,20	15,60	02:55:010715:1547	1 732 296,38	Закрытый 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	939 217,73	Закрытый 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 ½;	1/2	12,00	6,00	02:55:010715:1549	619 264,44	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 ½;	1/2	211,50	105,75	02:55:010715:1553	11 742 970,68	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 ½;	1/2	216,70	108,35	02:55:010715:1554	12 031 686,74	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	221 367 503,45	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 ½;	1/2	67,10	33,55	02:55:010715:1551	3 725 547,67	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	36 278 980,63	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	1 854 445,49	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	575 269,82	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);							недвижимости №99/2018/220653504 от 28.11.2018 г.	
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	02:55:010715:1401	9 248 086,84	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	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	9 904,38	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	9 904,38	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

Источник: данные Заказчика.

Поскольку часто оцениваемых помещений сдана в долгосрочную аренду, Оценщик проанализировал данные предоставленных Договоров аренды и дополнительных соглашений 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 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	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	0,00	0,00	-	-
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.	1	28 241,60	1,2, антресоль 1, антресоль 2, 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 2018г.	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 2018г.	28.03.2023

№ 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
	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);	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 2018г.	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	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 2018г.	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	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 2018г.	28.03.2023
							4 851,60	1 000 000,00	Договор аренды №3 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018г.	26.03.2023
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	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 2018г.	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 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
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 2018г.	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. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	0,00	0,00	-	-
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	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	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
	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);	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:			50 135,85				30 089,19	10 918 294,36		

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.

Помещение

Дата обновления информации: 13.08.2021

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1664
Дата присвоения кадастрового номера	19.11.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5
Площадь, кв.м	8641.1
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	169051283.19
Дата определения	01.01.2020
Дата введения	12.04.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3675/2 от 14.07.2016 Общая долевая собственность № 02:55:010715:1664-02/373/2021-10 от 25.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1664-02/101/2018-8 от 09.06.2016 Доверительное управление № 02:55:010715:1664-02/373/2021-11 от 25.02.2021

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);

Помещение

Дата обновления информации: 19.08.2021

ДЕЙСТВИЕ >>>

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1679
Дата присвоения кадастрового номера	16.05.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4
Площадь, кв.м	28241,6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	823701283,58
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	22.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02:04/101-04/372/004/2016-3687/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1679-02/101/2018-5 от 09.06.2018 Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1679-02/101/2018-3 от 22.03.2018 Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1679-02/101/2018-4 от 28.03.2018

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);

Помещение

Дата обновления информации: 08.11.2021

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1552
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1
Площадь, кв. м	2119,1
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	117657348,31
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2018-3688/2 от 14.07.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1552-02/101/2018-4 от 09.06.2018 Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1552-02/101/2018-3 от 22.03.2018

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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);

Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИИ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1550
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3
Площадь, кв.м	548,2
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	30437335,82
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3689/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда (в том числе, субаренда) № 02-55:010715:1550-02/101/2018-4 от 22.03.2018
	№ 02-55:010715:1550-02/101/2018-3 отсутствует
	Доверительное управление № 02-55:010715:1550-02/101/2018-9 от 09.06.2016
	Аренда (в том числе, субаренда) № 02-55:010715:1550-02/101/2018-8 от 01.09.2018
	№ 02-55:010715:1550-02/101/2018-7 отсутствует

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;

Помещение
Дата обновления информации: 16.08.2021

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуальный
Кадастровый номер	02:55:010715:1686
Дата присвоения кадастрового номера	26.07.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советской, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1
Площадь, кв. м.	11328,7
Назначение	Нежилое
Этаж	1


Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	420497667,02
Дата определения	01.01.2020
Дата изменения	22.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрация права</p>	<p>Общая долевая собственность № 02:54/101-04/373/005/2016-2342/2 от 05.09.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 02:55:010715:1686-02/373/2021-38 от 25.02.2021</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:1686-02/101/2016-22 от 09.06.2016</p> <p>Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1686-02/101/2016-21 от 01.09.2016</p> <p>Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1686-02/101/2016-19 от 01.09.2016</p> <p>Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1686-02/101/2016-18 от 28.03.2016</p> <p>№ 02:55:010715:1686-02/101/2016-16 отсутствует</p> <p>№ 02:55:010715:1686-02/101/2016-20 отсутствует</p> <p>Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1686-02/101/2016-14 от 28.03.2016</p> <p>№ 02:55:010715:1686-02/101/2016-13 отсутствует</p> <p>Доверительное управление № 02:55:010715:1686-02/373/2021-30 от 25.02.2021</p>

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;



Помещение

Дата последнего обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЕ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1547
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Площадь, кв.м	31,2
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1732296.38
Дата определения	01.01.2020

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1732296.38
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02:04:101-04:372/005/2016-2343/2 от 05.09.2016 Общая долевая собственность № 02:55:010715:1547-02/373/2021-10 от 25.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление: № 02:55:010715:1547-02/101/2018-3 от 09.06.2016 Доверительное управление: № 02:55:010715:1547-02/373/2021-11 от 25.02.2021

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 ;

Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ---

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1548
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2
Площадь, кв. м	18,2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	939217,73
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	23.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	<p>Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/005/2016-2345/2 от 06.09.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 02:55:010715:1548-02/373/2021-11 от 25.02.2021</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:1548-02/101/2018-4 от 09.06.2016</p> <p>Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1548-02/101/2018-3 от 28.03.2018</p> <p>Доверительное управление № 02:55:010715:1548-02/373/2021-12 от 25.02.2021</p>

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;

Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1549
Дата присвоения кадастрового номера	31.06.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3
Площадь, кв. м	12
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	619264.44
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	26.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Общая долевая собственность № 02:04/101-04/372/005/2016-2348/2 от 05.09.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 02:55:010715:1549-02/373/2021-10 от 25.02.2021</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:1549-02/101/2018-3 от 09.06.2016</p> <p>Доверительное управление № 02:55:010715:1549-02/373/2021-11 от 25.02.2021</p>

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;

Помещение

Дата обновления информации: 08.11.2021

ДЕЙСТВИЯ >>>

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1553
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5
Площадь, кв. м.	211,5
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11742970,68
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	25.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/005/2016-2349/2 от 05.09.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 02:55:010715:1553-02/373/2021-10 от 25.02.2021</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:1553-02/101/2018-3 от 09.06.2016</p> <p>Доверительное управление № 02:55:010715:1553-02/373/2021-11 от 25.02.2021</p>

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;

Помещение

Дата обновления информации: 08.11.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1554
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4
Площадь, кв. м	216,7
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости


Кадастровая стоимость (руб.)	12031686,74
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/2 от 05.09.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 02:55:010715:1554-02/373/2021-10 от 25.02.2021</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:1554-02/101/2016-3 от 09.06.2016</p> <p>Доверительное управление № 02:55:010715:1554-02/373/2021-11 от 25.02.2021</p>

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);



Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

действия +++

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1555
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 7
Площадь, кв. м	5963,9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	221367503,45
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	26.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/005/2016-2354/3 от 05.09.2016</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:1555-02/101/2018-7 от 09.06.2016</p> <p>Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1555-02/101/2018-4 от 28.03.2018</p> <p>№ 02:55:010715:1555-02/101/2018-3 отсутствует</p>

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № 6/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

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1551
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2
Площадь, кв. м.	67.1
Назначение	Нежилое
Этаж	6/н

Сведения о кадастровой стоимости


Кадастровая стоимость (руб)	3225547.67
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	21.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02:04/101-04/372/004/2016-3680/2 от 14.07.2016 Общая долевая собственность № 02:55:010715:1551-02/373/2021-10 от 25.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1551-02/101/2018-3 от 09.06.2016 Доверительное управление № 02:55:010715:1551-02/373/2021-11 от 25.02.2021

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

 **Помещение** действия >>>

Дата обновления информации: 09.12.2021

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1724
Дата присвоения кадастрового номера	22.02.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Площадь, кв. м	2169,2
Назначение	Нежилое
Этаж	6/н

Сведения о кадастровой стоимости


Кадастровая стоимость (руб.)	36278980,63
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02:55:010715:1724-02/101/2018-3 от 19.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1724-02/101/2018-6 от 09.06.2016

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);

**Здание**ДЕЙСТВИЯ ⋮
Дата обновления информации 25.12.2020

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здания
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1417
Дата присвоения кадастрового номера	22.01.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
Площадь, кв. м	33,4
назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1854445,49
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3690/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1417-02/101/2018-3 от 09.06.2016

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);

Здание

Дата обновления информации: 26.12.2020

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1403
Дата присвоения кадастрового номера	10.10.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158
Площадь, кв. м	33,3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	575269,82
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	26.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3691/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1403-02/101/2016-3 от 09.06.2016

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);

Здание

Дата обновления информации: 22.12.2020

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1401
Дата присвоения кадастрового номера	09.07.2014
форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
Площадь, кв. м	549,7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9248086,84
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	22.12.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	20855
-------------------	-------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3684/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1401-02/101/2017-4 от 01.11.2017 Доверительное управление № 02:55:010715:1401-02/101/2018-11 от 09.06.2018 № 02:55:010715:1401-02/101/2017-3 отсутствует

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**
Дата обновления информации: 25.12.2020

ДЕЙСТВИЯ ⋮

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1396
Дата присвоения кадастрового номера	24.06.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	РЕ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Площадь застройки, кв. м	37,8
Год завершения строительства	2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	990438
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	25.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3685/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1396-02/101/2017-3 от 01.11.2017 Доверительное управление № 02:55:010715:1396-02/101/2018-4 от 09.06.2016

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).

The screenshot displays the Rosreestr website interface for a building object. At the top, there is a green icon of a building and the title 'Сооружение' (Building) with a sub-header 'Дата обновления информации: 22.12.2020'. A yellow button labeled 'ДЕЙСТВИЯ' (Actions) is visible in the top right corner. The main content is organized into several sections:

- Общая информация** (General information):
 - Вид объекта недвижимости: Сооружение
 - Статус объекта: Актуально
 - Кадастровый номер: 02:55:010715:1399
 - Дата присвоения кадастрового номера: 03.07.2014
 - Форма собственности: Частная
- Характеристики объекта** (Object characteristics):
 - Адрес (местоположение): РБ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева д. 158
 - Площадь застройки, кв.м: 176.4
 - Год завершения строительства: 2013
- Сведения о кадастровой стоимости** (Information on cadastral value):
 - Кадастровая стоимость (руб): 9904.38
 - Дата определения: 01.01.2020
 - Дата внесения: 22.12.2020
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** (Information on rights and encumbrances):
 - Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3682/2 от 14.07.2016
 - Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:1399-02/101/2017-3 от 01.11.2017; Доверительное управление № 02:55:010715:1399-02/101/2018-4 от 09.06.2016

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

2.4.2. Анализ местоположения Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:

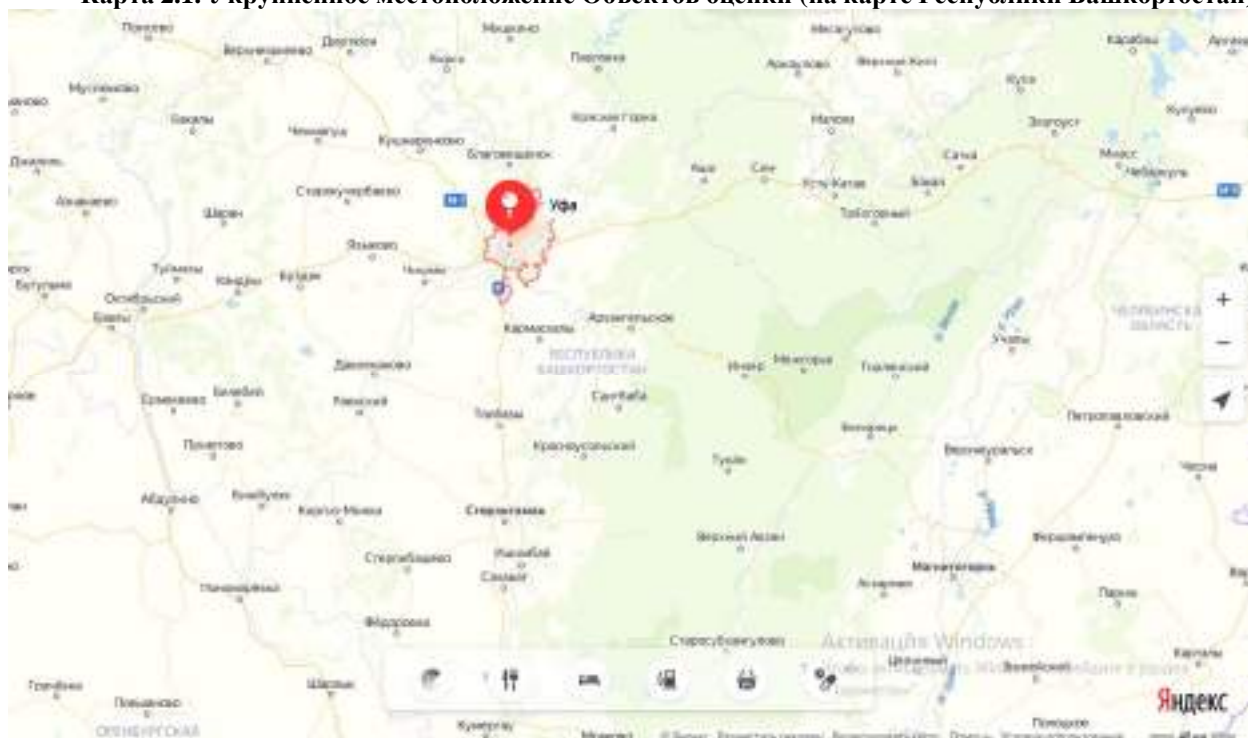
1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с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

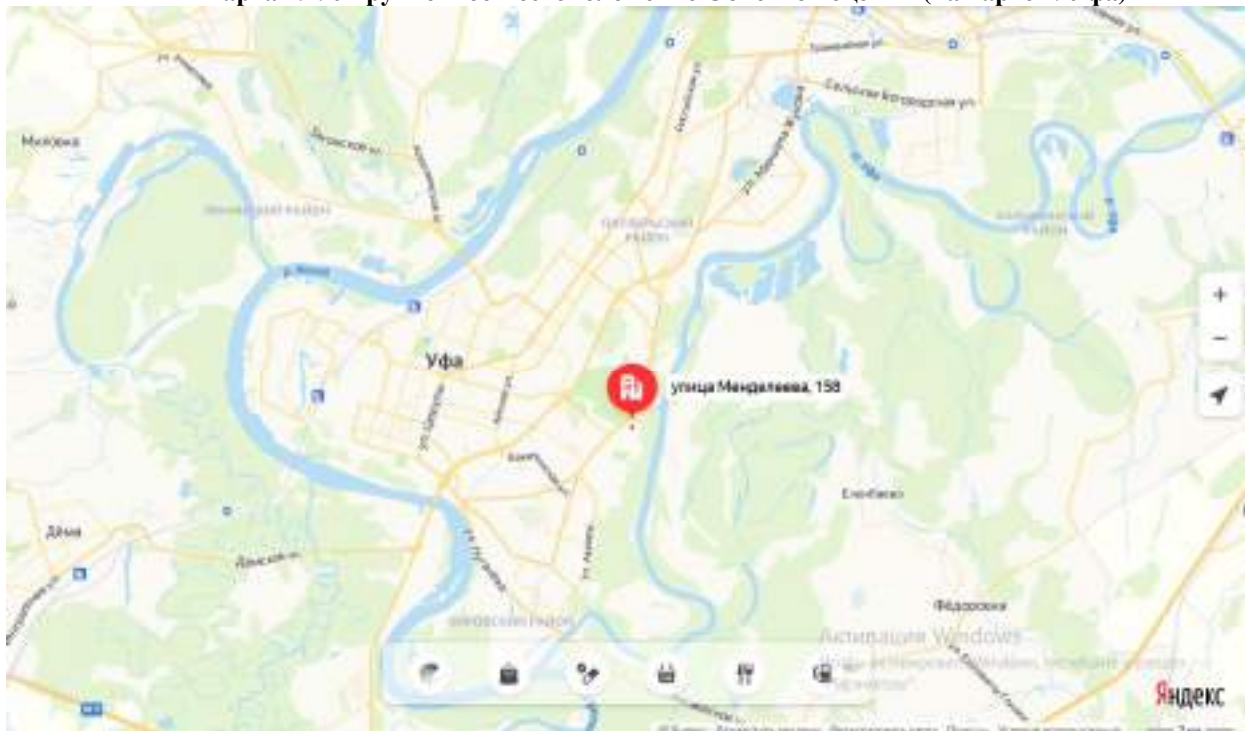
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

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 2021 года по численности населения город находился на 11-м месте из 1 116 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 - Орджоникидзево 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/>

Карта 2.6. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.7. 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..	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 ½.	1/2	8 641,10	4 320,55	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	02:55:010715:1664	128 445 668
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	459 778 091
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	33 749 326
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	8 730 772
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;	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	311 904 343
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	826 678

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
	Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 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 1/2 ;	1/2	18,20	9,10	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1548	468 758
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)	Е	02:55:010715:1549	284 204
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)	Е	02:55:010715:1553	5 009 089
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)	Е	02:55:010715:1554	5 132 244
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	Е	02:55:010715:1555	155 371 523
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	1 068 653
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул.	1	2 169,20	2 169,20	2 169,20	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1724	15 234 007

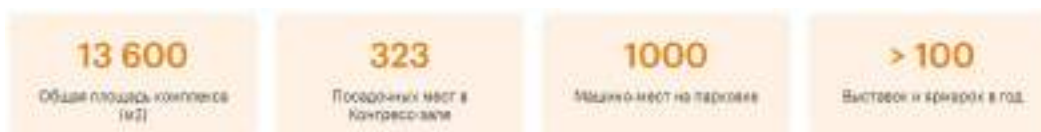
№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
	Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724									
14	Здание, назначение: нежилое здание, 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);	1	33,40	33,40	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	02:55:010715:1417	163 063
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	163 063
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	3 432 063
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	362 992
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	763 480
ИТОГО:			60 399,10	50 135,85	49 305,25					1 130 888 016

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 2500 кв.м
- Выставочный зал №2 2027 кв.м
- Возможность подачи воды к стендам
- Бесплатный wi-fi
- Высота потолков 6-12м
- Максимальная нагрузка на пол 1750 кг/кв.м
- Грузовые ворота 4 шт.



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

2 этаж

- Выставочный зал №3 1000 кв.м
- Выставочный зал №4 400 кв.м
- Высота потолков 6 м
- Бесплатный wi-fi



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 амфитеатром



Источник: <https://vdnh.bykexpo.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	Буква строения	Наименование (назначение, классификация строения)	Функциональное использование	Основные технико-технологические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв. м	Объем, куб. м	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	Выставочное строение	выставочный комплекс	ж/б-бетонные монолиты, ж/б-бетонный каркас, заполнение фасады ком-позиционные сэндвич-панели	3	17 782,2	124861	0	37 192 002

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
Кадастровый номер	02:55:010715:1402
Кадастровая стоимость	463 592 089,85
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

Наименование	Показатель
Крыша	Плоская с кровельным покрытием рулонным материалом «Технопласт ЭПП, ЭКП»
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)

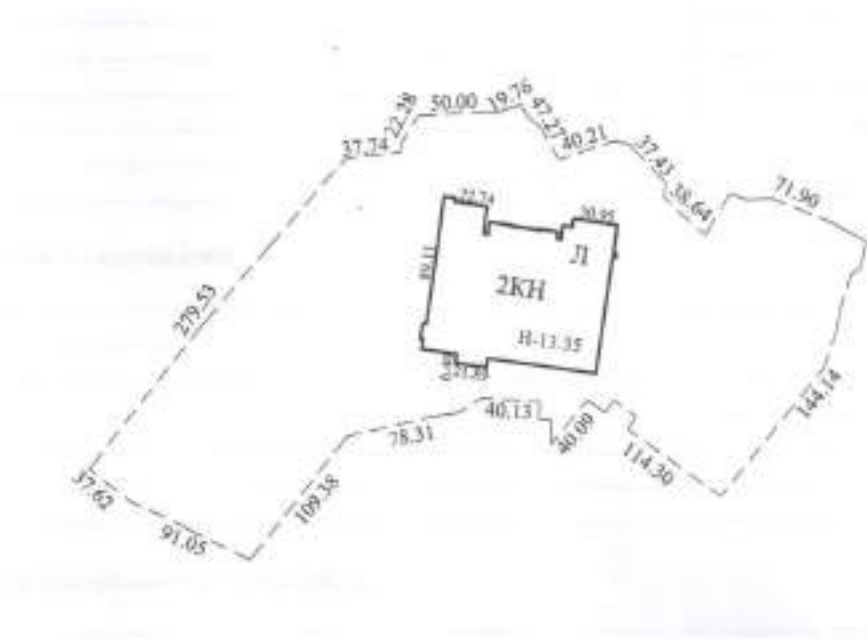
Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
По техническому паспорту и по ЕГРН:				
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2
2 этаж	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 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.

№ п/п	Категория строения	Классификация (виды, классы, группы, подклассы)	Назначение использования	Основные учетно-оценочные характеристики строения					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Прочность	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Торговый комплекс	Торговая	стена каменная, 1-й и 2-й эт. – бетонный каркас, железобетонные конструкции и перегородки	1	30 976,3	191 125	0	88 019 820

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
Кадастровый номер	02:55:010715:1418
Кадастровая стоимость	807 561 976,32
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	41 786,30 ⁴
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

⁴ 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 заводу (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН

Наименование	Показатель
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)
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

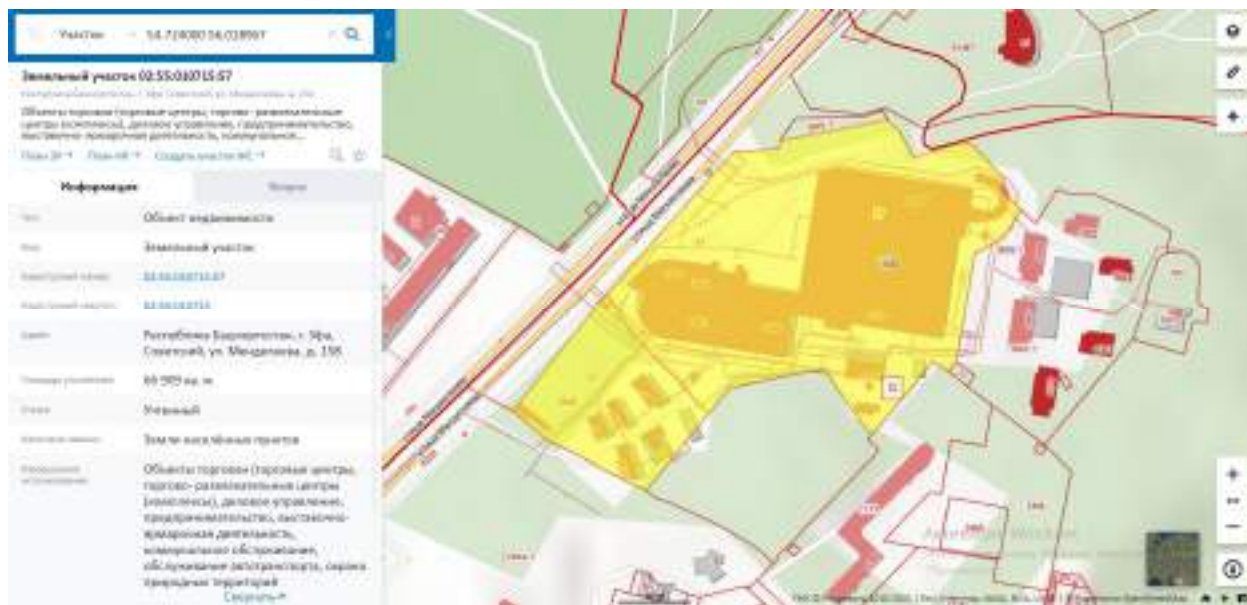
Оцениваемые объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 02:55:010715:57.

Земельный участок предоставлен в аренду на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. Срок действия договора аренды земельного участка с 29.09.2015г. до 29.09.2025 г.

Таблица 2.8 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 66 909 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	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий
Текущее использование	Для размещения торгово-развлекательного центра
Площадь земельного участка, кв.м	66 909
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, форма участка многоугольная
Кадастровый номер	02:55:010715:57
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	300 399 373,31
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/>

Земельный участок

Дата обновления информации: 21.01.2022

действия +

Общая информация

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Статус объекта:	Актуально
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2008

Характеристики объекта

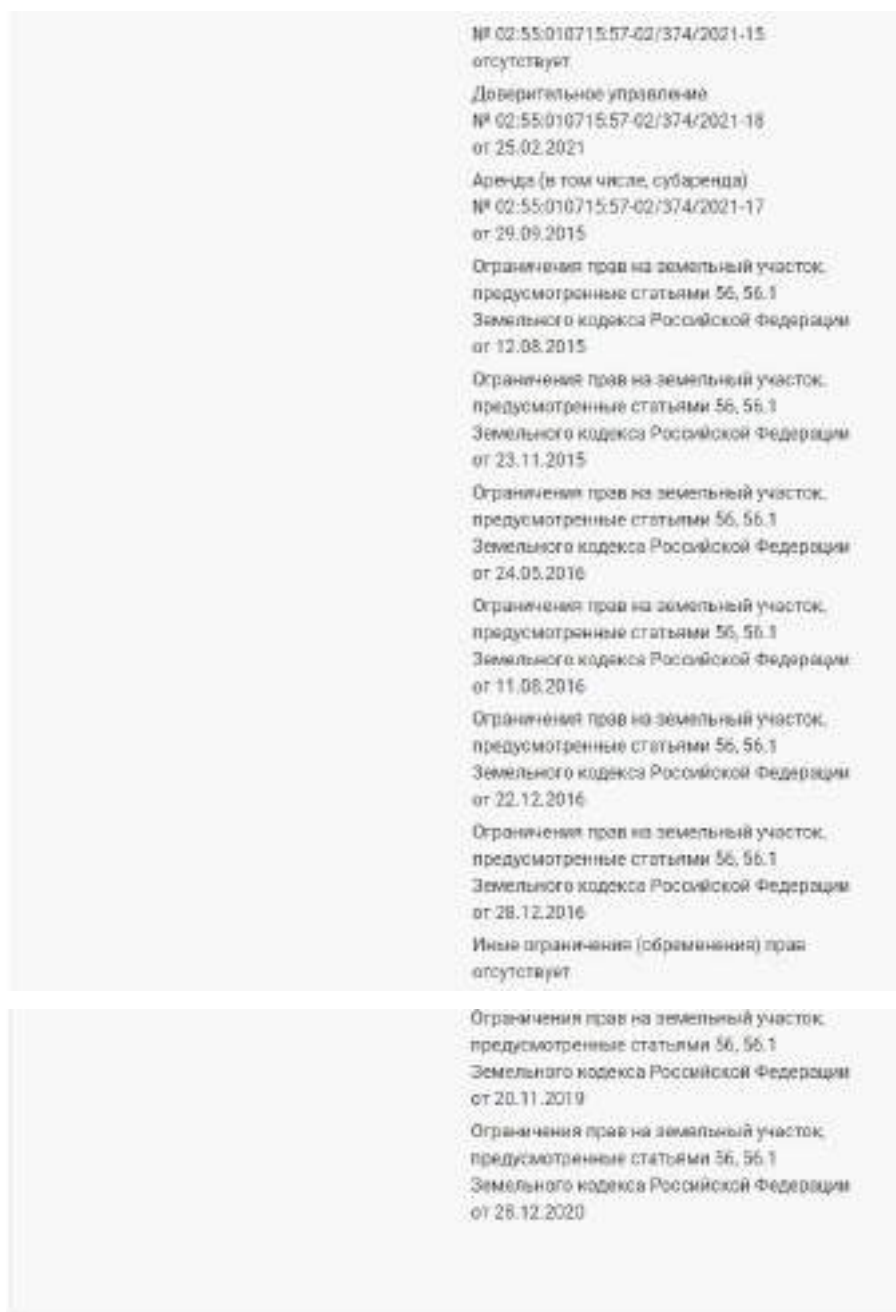
Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский ул. Менделеева, д. 138
Площадь, кв.м:	66909
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб):	300354483.32
Дата определения:	16.12.2021
Дата внесения:	29.12.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:57-02/101/2017-2 от 09.06.2016 Аренда (в том числе, субаренда) № 02:04/101-04/301/005/2016-5439/2 от 29.09.2015 Аренда (в том числе, субаренда) № 02:04/101-04/372/005/2016-5717/2 от 29.09.2015 № 02:04/101-04/372/005/2016-5723/1 отсутствует № 02:04/101-04/372/005/2016-5717/1 отсутствует № 02:04/101-04/201/005/2016-209/1 отсутствует № 02:55:010715:57-02/374/2020-12 отсутствует Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:57-02/374/2020-11 от 31.08.2020 Аренда (в том числе, субаренда) № 02:55:010715:57-02/374/2021-14 от 24.12.2020
--	---



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%

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
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 13⁵ («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 МСФО⁶. 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

⁵ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁶ 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 соответствии 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 РФ⁷

Существенные внешние факторы

В настоящее время **отмечается замедление роста мировой экономики** после активного возобновления роста вслед за спадом, вызванным пандемией. После активного возобновления роста во второй половине 2020 года темпы восстановления мировой экономики снизились в первом полугодии 2021 года на фоне новых всплесков COVID-19.

Несмотря на очень хороший прогресс в вакцинации населения в развитых экономиках и многих крупных странах EMDE, рост мировой экономики еще больше замедлился в третьем квартале, поскольку резкий экономический спад в США и Китае с лихвой компенсировал уверенный рост в еврозоне.

Замедление роста мировой экономики, наблюдающееся в последнее время, во многом отражает сохранение проблем с поставками, включая дефицит электроэнергии в Китае, который создал серьезную угрозу для мирового промышленного производства.

Данные ежемесячной статистики указывают на то, что в начале IV квартала 2021 года уровень глобальной экономической активности стабилизировался, однако нарастающая волна коронавируса в Европе, которая отмечается в течение нескольких последних недель, может негативно сказаться на росте экономики в 2022 году

В 2021 году **темпы восстановления международной торговли стабилизировались**, поскольку потрясения, вызванные пандемией, продолжают оказывать негативное влияние на глобальную экономическую активность, особенно на экономику США и Китая. Чередование периодов закрытия и повторного открытия экономик в разных регионах в сочетании с заторами в портах и перебоями в грузовых автомобильных перевозках привели к возникновению серьезных проблем в работе глобальных производственно-сбытовых цепочек и длительным задержкам в доставке товаров от поставщиков.

Снижение индекса новых экспортных заказов индекса PMI в обрабатывающих отраслях указывает на дальнейшее замедление роста международной торговли товарами в конце 2021 года. Торговля услугами все еще не вышла на уровень, отмечавшийся до начала пандемии, а ее восстановление сдерживает сохраняющаяся слабая активность в сфере туризма. Количество

⁷ Доклад об экономике России, выпуск №46, декабрь 2021,
<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099100111302157406/pdf/P177562047516f01709b360c30dafa5850d.pdf>

прибытий иностранных туристов в июле 2021 года (пик отпусков) было почти на 70% ниже показателей 2019 года и, вероятно, будет оставаться на низком уровне, пока продолжается распространение вируса (UNWTO 2021).

Глобальная потребительская инфляция неуклонно ускорялась в течение 2021 года и в октябре достигла 4,9% к аналогичному периоду прошлого года, что на 1,9 процентного пункта выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии в январе 2020 года и на 3,3 процентного пункта выше, чем в январе 2021 года. Ускорение инфляции происходило во всех регионах и по всем компонентам, что стало отражением динамичного роста мирового спроса на товары в сочетании с резким скачком цен на энергоносители и продовольствие, а также ухудшением глобальной ситуации с поставками.

Инфляция превысила целевые ориентиры центральных банков многих стран, особенно стран EMDE Европы и Центральной Азии (ЕЦА). В качестве ответной меры центральные банки примерно 25 стран повысили ключевые ставки в течение 2021 года, причем в подавляющем большинстве случаев это были страны EMDE.

Индексы закупочных и отпускных цен глобального композитного индекса PMI указывают на дальнейшее повышение инфляционного давления, особенно в условиях резкого роста цен на сырье.

Рисунок 4.1

Рисунок 1-7. Во многих экономиках, особенно в странах ЕЦА, отмечается рост инфляционного давления



Рисунок 1-8. В ответ на превышение целевого ориентира по инфляции страны, в частности, Россия, повысили ключевые ставки



Источники: Haver Analytics; Всемирный банк.

Примечание. На рисунке показано годовое изменение индекса потребительских цен в процентах.

Совокупные показатели рассчитываются с использованием в качестве весов реального ВВП (в долларах США) с учетом цен и рыночных обменных курсов 2019 года. В состав выборки входят 34 развитые экономики и 73 страны EMDE.

В течение последних месяцев ситуация с условиями кредитования на мировых рынках не менялась. В развитых экономиках условия кредитования смягчились, а курсы акций взлетели до рекордных отметок, чему способствовали высокие доходы корпораций. Несмотря на ускорение инфляции и тот факт, что в ноябре Федеральная резервная система начала сокращать объем выкупа

активов, доходность 10-летних государственных облигаций США повысилась лишь незначительно, особенно по сравнению с резким ростом доходности, который произошел в 2013 году.

В отличие от этого, в странах EMDE в течение нескольких последних месяцев наблюдалось ужесточение условий кредитования, обусловленное экономическим спадом в результате пандемии, страновыми рисками, а в самое последнее время – повсеместным повышением ключевых ставок с целью сдерживания инфляции, превысившей целевые ориентиры.

С середины 2021 года наблюдается расширение кредитных спредов по государственным облигациям стран EMDE, которые достигли самого высокого уровня за весь период с начала марта.

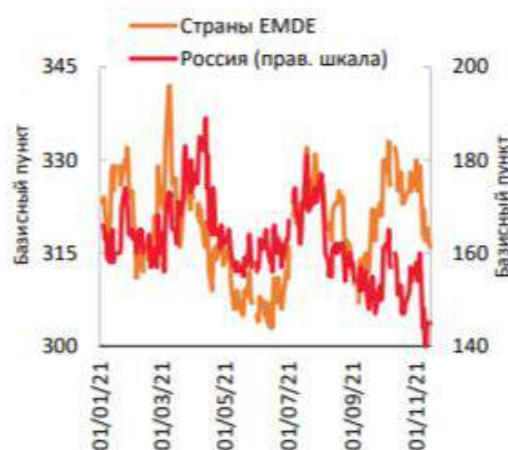
Рисунок 4.2

Рисунок 1-9. Условия кредитования на мировых рынках, в целом, остаются стабильными на фоне сохранения различий между развитыми экономиками и странами EMDE.



Источники: Bloomberg; Всемирный банк.
 Примечание. На рисунке показаны пересчитанные страновые индексы условий кредитования, разработанные компанией «Goldman Sachs» (1 января 2021 года = 100).

Рисунок 1-10. С середины 2021 года наблюдается расширение кредитных спредов по государственным облигациям стран EMDE



Источники: Haver Analytics; Всемирный банк.
 Примечание. Объем внешних заимствований государственного и корпоративного секторов стран EMDE нарастающим итогом. В состав выборки входят 76 стран EMDE.

В третьем квартале 2021 года **отмечалось дальнейшее повышение цен на энергоносители**, в основном за счет цен на природный газ и уголь. Цены на неэнергетические товары стабилизировались, но на высоком уровне. Цены на сельскохозяйственную продукцию, удобрения и драгоценные металлы выше допандемических показателей примерно на треть, а цены на металлы – примерно на 50%.

Цены на нефть выросли в третьем квартале 2021 года на 7% и продолжили рост в четвертом квартале 2021 года, достигнув к концу октября максимальной отметки за последние семь лет (86 долларов США за баррель). Росту цен способствовали восстановление мирового спроса, перебои с поставками из-за погодных условий и ограничения на добычу нефти, введенные странами ОПЕК и их партнерами (ОПЕК+). Недавний скачок цен на природный газ и уголь также подстегнул рост спроса на нефть как на альтернативный источник энергии для выработки электричества и тепла. В настоящее время спрос на нефть в странах-членах ОЭСР и в странах, не являющихся членами ОЭСР

(без учета Китая), примерно на 5% ниже допандемических уровней, а в Китае он примерно на 10% выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии. Что касается предложения, то в августе-сентябре мировой объем добычи нефти немного сократился после того, как в июле достиг максимальной отметки за весь период с начала пандемии. Это сокращение было связано, главным образом, с перебоями в поставках из-за погодных условий (в частности, урагана «Ида»), планово-профилактическим ремонтом оборудования и другими факторами, ограничившими добычу нефти. Несмотря на то, что в июле 2021 года участники альянса ОПЕК+ договорились о постепенном увеличении ежемесячных объемов добычи на 0,4 млн баррелей, начиная с августа, в августе и сентябре объем добычи был ниже целевых показателей почти на 1 млн баррелей в сутки. В Нигерии и Анголе уровень добычи оказался ниже запланированного из-за операционных проблем и вялой инвестиционной активности, а в Казахстане объем добычи сократился из-за ремонтно-профилактических работ. С другой стороны, добыча нефти в России увеличилась в третьем квартале 2021 года почти на 1%, что немного выше российского целевого показателя. Что касается производителей нефти, не являющихся участниками соглашения ОПЕК+, то в США добыча сократилась в сентябре на 4% (месяц к месяцу) вследствие перебоев с поставками из-за урагана «Ида».

Цены на природный газ и уголь резко подскочили в третьем квартале 2021 года и продолжили рост в октябре, причем большинство ценовых маркеров обновили свои исторические максимумы. Такое повышение цен отчасти отражает начавшееся восстановление спроса на энергоресурсы (прежде всего, в Китае и Индии) для генерирования электроэнергии и нужд промышленного производства. Кроме того, на цены сильно повлияли потрясения, связанные с погодными условиями. В Бразилии, Китае и США из-за засухи сократилось производство гидроэнергии, что увеличило потребность в угле и природном газе как альтернативных источниках энергии. В то же время наводнения в Китае и Индонезии вызвали перебои с поставками угля, а ураган «Ида» привел к сокращению добычи природного газа в США. Это привело к сокращению запасов природного газа в газохранилищах, особенно в Европе. Однако в ноябре цены на природный газ и уголь снизились в связи с ростом добычи угля в Китае, а недавно Россия, крупнейший мировой экспортер газа, объявила о том, что планирует начать закачку газа в европейские газохранилища. В целом, рынки природного газа и угля становятся все более интегрированными благодаря расширению использования сжиженного природного газа (СПГ) (World Bank 2021). Раньше рынки природного газа и угля отличались довольно высокой степенью региональной сегментации, поскольку поставка природного газа в основном осуществлялась по трубопроводам, а уголь занимает при транспортировке большой объем, и его дорого перевозить на большие расстояния. С учетом того, что СПГ все чаще транспортируется по всему миру, дефицит одного вида топлива в одном из регионов ускоряет повышение мировых цен на этот вид топлива и приводит к росту спроса (и, следовательно, цен) на другие товары (в частности, на природный газ). Раньше колебания цен не оказывали столь значительного воздействия на цены других видов продукции.

Цены на неэнергетические ресурсы стабилизировались в третьем квартале 2021 года, хотя между различными видами сырья отмечались значительные расхождения. В течение квартала цены на металлы, в целом, не изменились, но при этом железная руда резко подешевела на 17%, а большинство цветных металлов подорожали. Падение цен на железную руду было, в основном, связано с заявлением Китая о предстоящем сокращении производства стали в текущем году. В то же время алюминий и цинк подорожали в результате повышения цен на энергоносители, причем некоторые компании сократили производство этих металлов. Цены на сельскохозяйственную продукцию стабилизировались в третьем квартале 2021 года после значительного повышения в начале года; при этом рост цен на напитки компенсировал падение цен на некоторые виды продовольственных товаров, включая пшеницу, которая является основной статьей сельскохозяйственного экспорта России. Однако впоследствии цены на пшеницу выросли из-за ухудшения прогнозов урожая пшеницы ввиду неблагоприятных погодных условий. Цены на удобрения повысились в третьем квартале 2021 года на 20%, что было во многом обусловлено ростом цен на природный газ и уголь (один из основных видов материально-технических ресурсов при производстве удобрений); при этом из-за высокой стоимости материально-технических ресурсов некоторые заводы закрылись.

ВВП, динамика производства

Во втором квартале 2021 года рост ВВП ускорился до 3,5% (квартал к кварталу с учетом сезонности). Рост экономики был достаточно значительным для того, чтобы уровень квартальной экономической активности превысил уровни, зарегистрированные в 2019 году. Локомотивами роста были активное потребление домохозяйств и инвестиционная активность со стороны спроса.

В разрезе отраслей ускорение роста опиралось на сферу услуг – в частности, розничную торговлю и транспорт. В строительной отрасли, где оживлению активности способствовали государственные программы льготного кредитования, а также меры прямой поддержки. Практически все сектора экономики превысили свои допандемические показатели, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей: в добывающей промышленности объем добычи ограничивало соглашение ОПЕК+, а рост сельскохозяйственного производства ограничили неблагоприятные погодные условия.

Предварительные данные о росте ВВП в третьем квартале свидетельствуют о том, что темпы роста снизились, а уровень экономической активности не изменился или немного снизился.

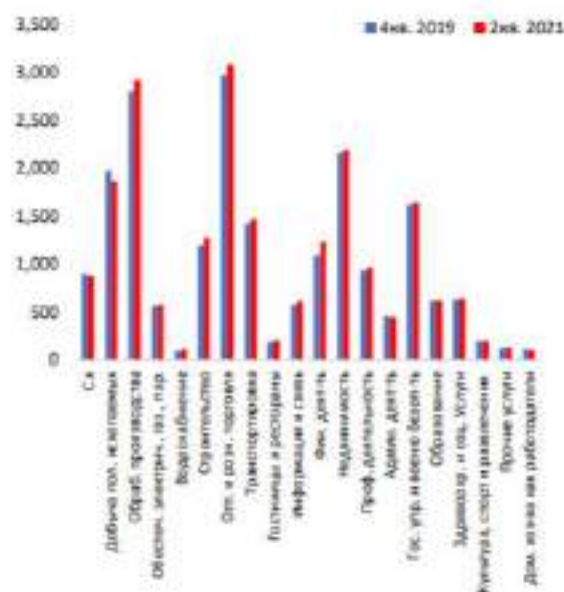
Рисунок 4.3

Рисунок 1-14. Рост ВВП ускорился во втором квартале 2021 года



Источник: Росстат.

Рисунок 1-15. Объем производства превысил допандемический уровень практически во всех насыщенных секторах экономики



Ограничения, действовавшие в России в первой половине 2021 года, были гораздо менее строгими, чем, в среднем, в странах EMDE и развитых экономиках. После смягчения ограничений рост мобильности привел к тому, что население вернулось к обычным потребительским привычкам, а предприятия возобновили обычный режим работы. Показатели мобильности указывают на рост числа посещений объектов розничной торговли, остановок общественного транспорта и мест работы, которое в этот период достигло или даже превысило уровень обычного года.

Во втором квартале 2021 года потребление домохозяйств выросло более чем на 9% по сравнению с предыдущим кварталом (квартал к кварталу с учетом сезонности). Этот рост расходов отражал реализацию отложенного спроса, накопившегося за время действия ковидных ограничений. Внутренние сбережения, составлявшие аномально высокую долю ВВП во втором квартале 2020 года, резко сократились во втором квартале 2021 года, поскольку накопленные средства были потрачены. Кроме того, потребительский спрос поддерживали дешевые кредиты – с начала 2021 года до настоящего времени темпы ежемесячного реального роста кредитования физических лиц практически удвоились – а также улучшение конъюнктуры рынка труда. Поскольку во многих регионах по-прежнему действуют ограничения и зарубежные поездки являются дорогостоящими, расходы российских туристов все больше перенаправляются в российскую экономику.

Показатель валового накопления основного капитала продемонстрировал во втором квартале текущего года уверенный рост в размере 6,6% (квартал к кварталу с учетом сезонности), а его вклад в общий рост экономики увеличился на 1,5 процентных пункта. Согласно ежемесячной статистике, наиболее высокий уровень инвестиционной активности отмечался в сфере услуг, особенно в

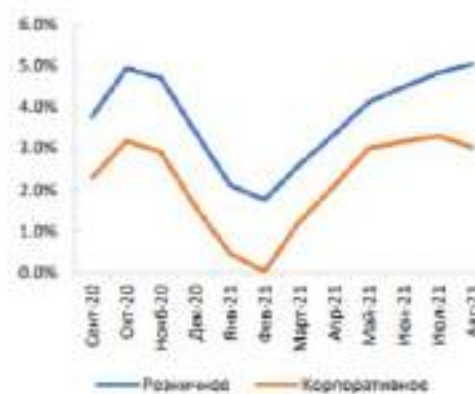
финансовом секторе, гостиничном бизнесе, сфере ИКТ, а также оптовой и розничной торговле, что отражало эффект низкой базы того же периода прошлого года. Низкая инвестиционная активность в добывающих отраслях является отражением действующих ограничений на добычу нефти. Сектора, связанные с оказанием государственных услуг, получившие большой объем инвестиций в начале пандемии, в первом полугодии 2021 года продемонстрировали низкие показатели. Одной из составляющих роста инвестиций стало ускорение роста кредитования предприятий, достигшего своего пика в мае-июле.

Рисунок 4.4

Рисунок 1-18. Наибольший вклад в ускорение роста ВВП во втором квартале 2021 года внесло потребление домохозяйств (вклад в квартальный рост с учетом сезонности)



Рисунок 1-19. Уверенный рост кредитования во втором квартале 2021 года поддержал потребление (квартал к кварталу)



Практически во всех федеральных округах (за исключением СКФО и СФО) в течение первых 9 месяцев 2021 года отмечался рост промышленного производства и розничной торговли по сравнению с допандемическими показателями. При этом процесс восстановления протекал крайне неравномерно. В целом, промышленное производство выросло на 4,7% к аналогичному периоду прошлого года, немного превысив допандемический уровень, однако в сырьевых регионах (СФО, УФО) восстановление происходило медленнее. Автопроизводители (в ПФО, СЗФО) страдали от недостатка электронных компонентов. На территории Центрального федерального округа и в других регионах, которые меньше пострадали в 2020 году, процесс восстановления промышленного производства протекал быстрее.

Оборот розничной торговли вырос на 9,3% к аналогичному периоду прошлого года на фоне улучшения конъюнктуры рынка труда и продолжающегося роста кредитования. Наиболее значительный рост снова отмечался в Южном федеральном округе (15% к аналогичному периоду прошлого года). Помимо эффекта низкой базы, это, вероятно, было обусловлено ростом внутреннего туризма ввиду ограничений на зарубежные поездки. В первом полугодии 2021 года отрицательный прирост инвестиций зафиксирован в Южном и Уральском федеральных округах, что лишь частично объясняется высокой базой прошлого года. По сравнению с первым полугодием 2019 года в первом полугодии 2021 года рост инвестиций был особенно высоким в Центральном и

Южно-Кавказском федеральных округах. Бюджетные инвестиции стали важным фактором роста инвестиций в этих федеральных округах.

Несмотря на незначительное снижение темпов роста, объем выпуска в третьем квартале все еще превышал уровень 2019 года. Темпы роста промышленного производства и сферы услуг стали снижаться по мере падения спроса. Согласно опросам, которые проводятся для расчета индекса PMI, начиная с июня, отмечается снижение темпов роста выпуска промышленной продукции и услуг, что, в целом, совпадает со стабилизацией спроса.

Темпы роста объема розничной торговли резко упали, когда был удовлетворен накопившийся спрос и ужесточились условия кредитования. Наблюдавшийся в текущем году скачок спроса быстро привел к тому, что имевшиеся в экономике незадействованные мощности были использованы, причем в обрабатывающих отраслях, начиная с февраля, коэффициент использования мощностей держался на рекордных уровнях, а на рынке труда стал ощущаться дефицит кадров. Сельское хозяйство также внесло отрицательный вклад в рост экономики так как жара и засуха негативно повлияли на урожай зерна в августе и сентябре.

Рисунок 4.5

Рисунок 1-24. И обрабатывающие отрасли, и сектор услуг утратили динамику в третьем квартале



Источник: Haver Analytics.

Рисунок 1-25. Данные ежемесячной статистики указывают на снижение предложения и спроса в третьем квартале



Источник: Росстат.

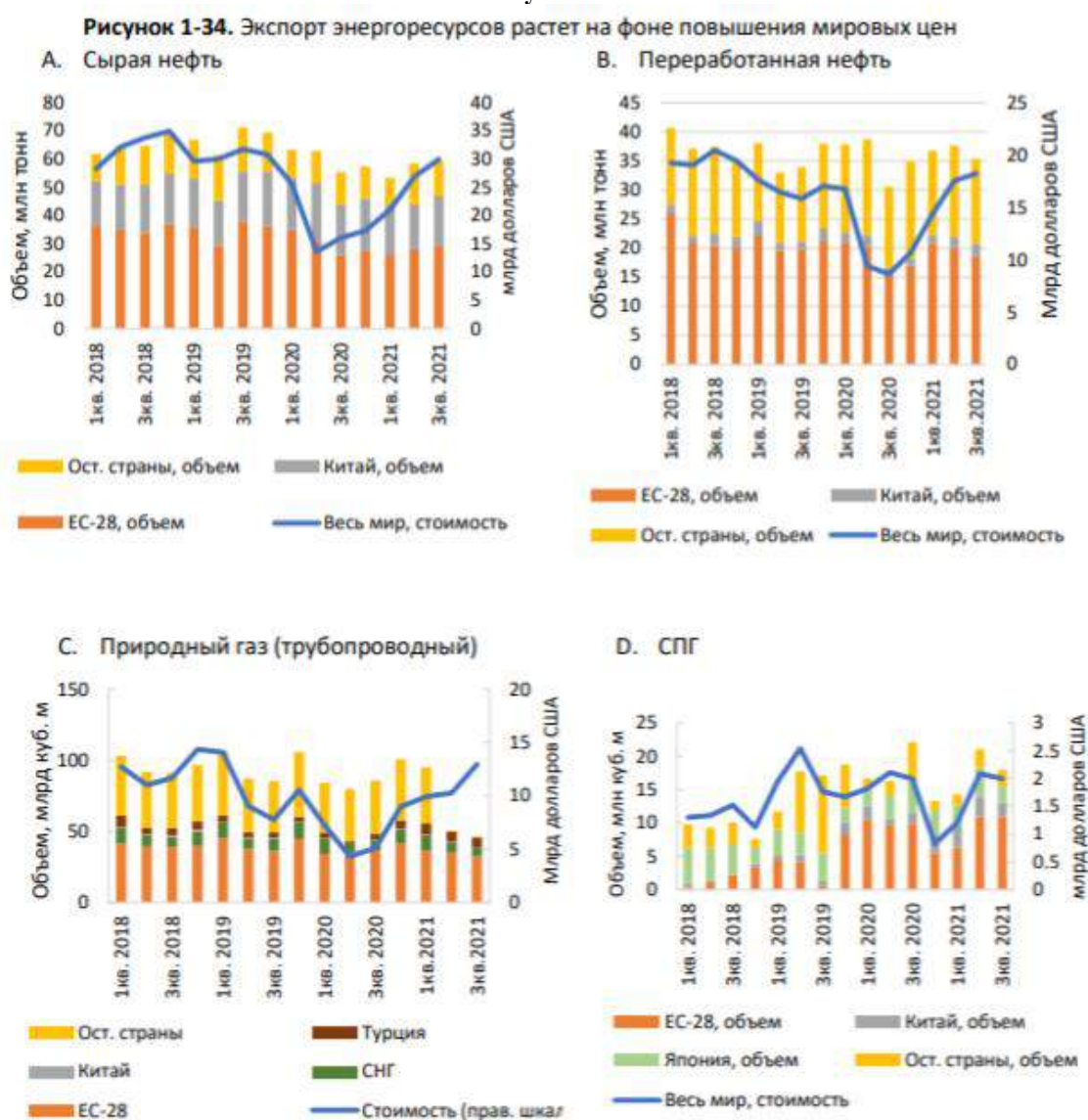
В текущем году цены на энергоресурсы превысили уровень 2019 года и способствуют росту стоимости энергетического экспорта России. Однако ввиду ограничений на добычу нефти, действующих в рамках соглашения ОПЕК+, объем добычи нефти в России остается ниже уровня 2019 года, хотя он постепенно увеличивался в текущем году в соответствии с согласованными планами ежемесячного роста.

Что касается объемов, то экспорт нефти сократился с января по сентябрь 2021 года на 5,7% к аналогичному периоду прошлого года и составил 171 млн тонн. Экспорт природного газа в стоимостном выражении вырос в январе-сентябре 2021 года более чем в два раза по сравнению с тем же периодом прошлого года, и сейчас составляет примерно пятую часть российского экспорта

энергоресурсов, чему больше всего способствовали рост мировых цен и увеличение объема экспорта, который вырос к аналогичному периоду прошлого года примерно на 12,1%.

Физический объем экспорта природного газа в ЕС в течение трех первых кварталов 2021 года был на 2% меньше, чем за аналогичный период 2020 года, и намного меньше, чем за аналогичный период 2019 года (более подробная информация приведена во врезке 2). Стоимость экспорта СПГ в январе-сентябре 2021 года была на 10,5% меньше, а объем – на 3% больше.

Рисунок 4.6



Источник: Федеральная таможенная служба РФ.

Индекс потребительских цен

Как и во многих других странах, сложившаяся в 2021 году ситуация идеального шторма с давлением на спрос и предложение обусловила рост инфляции в России: индекс потребительских цен неуклонно повышался и в октябре достиг пятилетнего максимума в 8,1%. Ускорение инфляции отражает быстрое восстановление спроса – отрицательный разрыв выпуска, по-видимому, уже

почти или полностью закрыт – а также ограничения со стороны предложения и всплески цен на торгуемые товары, особенно на продукты питания. Отложенные эффекты обесценения рубля в 2020 году также внесли свой вклад через повышение стоимости импортной продукции. Базовая инфляция и инфляционные ожидания тоже растут, вызывая беспокойство относительно того, что инфляция приобретает более стойкий характер.

Растущий внутренний спрос привел к дефициту предложения, особенно в условиях, когда глобальные цепочки поставок перегружены, что подстегивает рост издержек производства и рыночных цен. Согласно оценкам, положительные шоки спроса обусловили повышение инфляции в четвертом квартале на 1,1 процентных пункта сверх исторического среднего значения. При том, что условия совокупного предложения в России помогали сдерживать рост инфляции, вследствие того, что в первой половине 2021 года производственные мощности стали вновь вводиться в строй, ситуация развернулась в обратную сторону на фоне сдерживающих активность сохраняющихся проблем с глобальными цепочками поставок, которые обусловили повышательное давление на цены на энергоресурсы и промышленные товары.

Рисунок 4.7

Рисунок 1-41. Динамика инфляции

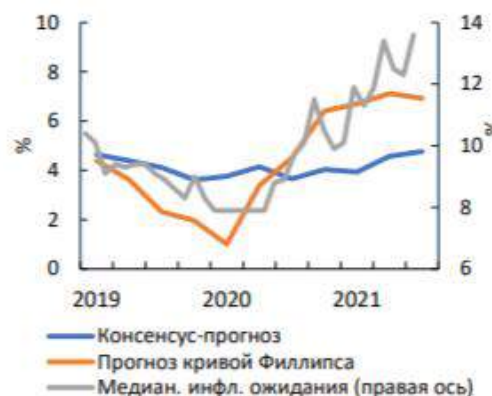
Высокая инфляция обусловлена ростом цен на продовольственные товары и компонентами базового ИПЦ

А. Потребительская инфляция



Инфляционные ожидания остаются повышенными

В. Инфляционные ожидания



В мае темпы роста цен производителей достигли максимума за 20 лет и составили 34,8%. С тех пор рост цен немного замедлился, но все же остается очень высоким (в сентябре – 27%). Опросы, проводимые при формировании индекса настроений менеджеров по закупкам / деловой активности (PMI), также иллюстрируют, что предприятия в России и других странах мира столкнулись с ростом издержек производства.

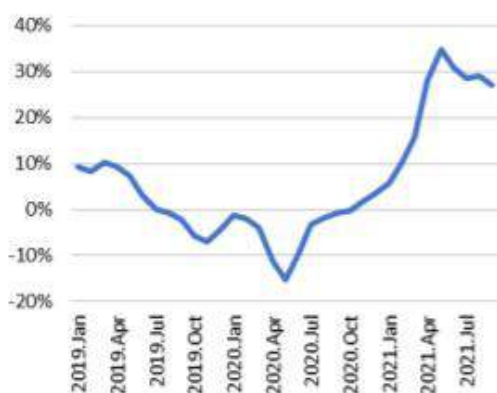
Со второго квартала до конца 2020 года и в 2021 году показатель цен факторов производства индекса PMI для обрабатывающей промышленности России фиксировал дисперсию индексов цен, значительно превышающую 50, что указывает на быстрый рост затрат на производство товаров.

Производственные издержки предприятий, занимающихся оказанием услуг, тоже росли, но медленнее. При том, что во второй половине 2021 года давление на издержки в России, по-

видимому, ослабло, цены на факторы производства, согласно имеющимся данным, по-прежнему растут, хотя и более умеренными темпами. Эта динамика отличается от ситуации в США и странах еврозоны, где повышательное давление на издержки, по всей видимости, не ослабевает, и это расхождение тренда может быть связано с заблаговременными мерами Банка России по сдерживанию инфляции.

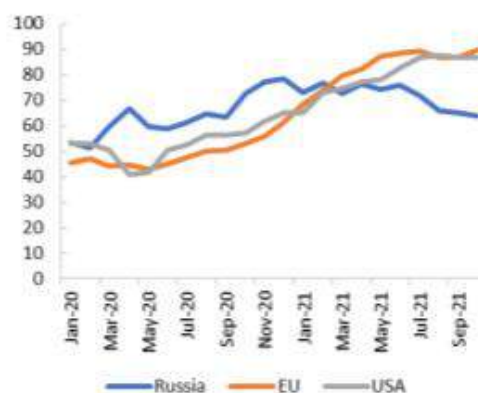
Рисунок 4.8

Рисунок 1-42. Рост цен производителей достиг максимума более чем за 20 лет (рост индекса цен производителей, год к году)



Источник: Haver Analytics.

Рисунок 1-43: В обрабатывающей промышленности повышательное давление на цены факторов производства ослабевает (опросы менеджеров по закупкам в обрабатывающей промышленности, индекс дисперсии цен на факторы производства (значение >50 указывает на рост цен))



Источник: Haver Analytics.

Денежно-кредитная политика и финансовый сектор

Банк России оперативно принял меры, приступив к ужесточению денежно-кредитной политики. Банк России стал одним из первых центральных банков мира, приступивших к ужесточению денежно-кредитной политики в 2021 году в ответ на то, что он счел устойчивой угрозой инфляции, а не разовыми шоками издержек.

С учетом того, что с декабря 2020 года инфляция превысила таргет Банка России, в марте 2021 года регулятор начал серию повышений ключевой ставки и с тех пор повышал ее шесть раз. В общей сложности ключевая ставка была поднята на 325 базисных пунктов и на конец октября составила 7,5%. Эти повышения ключевой ставки позволили поддерживать реальные процентные ставки на уровне, близком к нулю, и сменили характер денежно-кредитной политики – после ее весьма мягкого уклона в 2020 года – на нейтральный (он подразумевает, что денежно-кредитная политика не оказывает ни повышательного, ни понижительного давления на инфляцию или экономический рост).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в банковском секторе в целом оставались стабильными с начала пандемии, а восстановление экономики позволило улучшить среду для деятельности банковского сектора и повысить качество активов. После отмены регуляторных послаблений в середине 2021 года качество активов банков, уровни их

рентабельности и капитализации не ухудшились – фактически, показатели прибыли и рентабельности активов и собственного капитала в системе растут.

Прибыль банковского сектора поддерживается уверенным ростом кредитования, стимулируемого государственными программами поддержки кредитования и улучшением экономических условий. Показатели рентабельности активов и рентабельности собственного капитала в течение года тоже улучшились и по состоянию на 1 октября 2021 года составили соответственно 2,2% и 21,5%.

Рынок труда и доходы населения

Уровни экономической активности как у мужчин, так и у женщин восстановились до уровней долгосрочных трендов: во втором квартале 2021 года они повысились на 0,9 и 0,3 процентных пункта соответственно по сравнению с тем же кварталом годом ранее, когда уровень экономической активности пострадал из-за пандемии COVID-19.

Этот прирост численности рабочей силы совпал со снижением уровня безработицы: к сентябрю 2021 года национальный **показатель безработицы опустился до рекордно низких с 2017 года 4,3%** на фоне уверенных темпов создания новых рабочих мест. После сжатия гендерного разрыва в показателях экономической активности во втором квартале 2020 года, когда среди мужчин было зафиксировано более сильное падение экономической активности, чем среди женщин, величина гендерного разрыва вернулась к уровню последних трех лет, равному 15,7%. Показатели безработицы имеют примерно одинаковые значения и для мужчин, и для женщин.

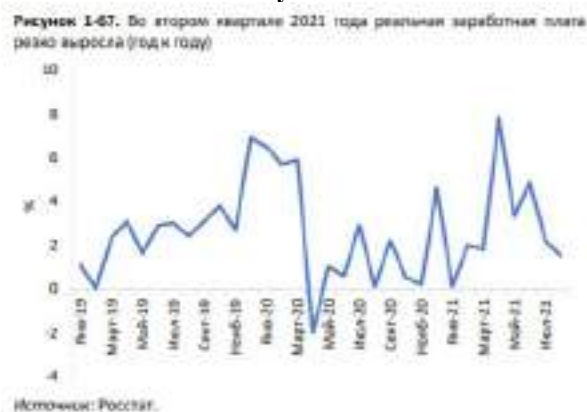
Во втором квартале 2021 года количество объявлений о вакансиях, размещаемых работодателями в центрах занятости, резко выросло, превысив допандемийный уровень (второй квартал 2019 года) на 24%. При этом отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях упало до 1,7, что значительно меньше сопоставимых значений в 2,9 и 1,9, наблюдавшихся соответственно в 2020 и 2019 годах, и указывает на рост уровня напряженности на рынке труда. Рынки труда восстанавливались во всех регионах: в третьем квартале уровень безработицы оставался выше уровня третьего квартала 2019 года только в двух федеральных округах (Центральном и Северо-Кавказском), а отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях опустилось ниже уровня 2019 года во всех регионах.

Несмотря на пандемию, **рост реальной заработной платы в 2020 году был положительным**, а динамизм рынка труда в первой половине текущего года повысился и в результате рост реальной заработной платы во втором квартале достиг 5,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Основным фактором роста реальной зарплаты было восстановление активности в секторах, испытавших наибольшие потери во время пандемии. По сравнению со вторым кварталом 2020 года, реальная заработная плата сильнее всего выросла в сфере гостиничной деятельности и общественного питания, строительстве, культурно-досуговой деятельности и торговле. В большинстве секторов, продемонстрировавших самые высокие темпы роста зарплаты со второго квартала 2020 года, как правило, широко привлекаются сезонные трудовые мигранты,

которые приезжают преимущественно из стран СНГ, удовлетворяя спрос на низкоквалифицированную рабочую силу. Поскольку количество трудовых мигрантов сократилось, предприятиям, возможно, пришлось в короткий период заменить уехавших мигрантов работниками из числа местных граждан, что привело к увеличению размера заработной платы.

Однако данные о денежных переводах мигрантов и постановке трудовых мигрантов на миграционный учет указывают на то, что уровень доступности труда мигрантов в настоящее время восстанавливается. Последние данные за период до августа позволяют предположить, что поскольку экономическая активность ослабла, замедлился и рост реальной заработной платы: в июле и августе он составил в среднем 1,6%. Тем не менее реальные среднедушевые доходы населения во втором квартале 2021 года выросли год к году на 13,3%: они почти вышли на уровень второго квартала 2019 года, но все еще на 9% не дотягивают до уровня 2014 года.

Рисунок 4.9

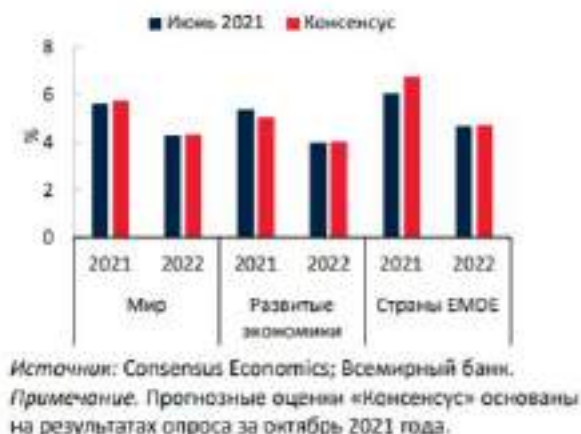


Прогноз

Исходя из базовых предположений, сформированных в июне 2021 года, ожидается замедление роста мировой экономики до 4,3% в 2022 году и до 3,1% в 2023 году. Предполагается, что этот восстановительный рост будет крайне неравномерным: многие страны с формирующимся рынком и развивающиеся экономики (EMDE) на горизонте планирования вряд ли вернутся к трендам роста, наблюдавшимся до пандемии, и ситуация в них будет резко контрастировать с самыми передовыми экономиками. Это расхождение отражает весьма неравномерные масштабы распространения вакцин, а также значительные различия в объемах и продолжительности программ бюджетной поддержки. В развитых экономиках, как минимум, одну дозу вакцины получили более 70% населения, а в странах с низким уровнем доходов – всего лишь 4%. Неравномерные темпы вакцинации повышают риск того, что распространение новых, более заразных штаммов коронавируса может вновь привести к спаду мировой экономики.

Рисунок 4.10

Рисунок 2-1. В следующем году ожидается замедление роста мировой экономики (рост ВВП, год к году)



Прогнозные оценки, полученные на основе моделирования, позволяют предположить, что в 2022 году инфляция в мире немного замедлится в условиях ослабления мирового спроса, снижения остроты проблем с производством и торговлей, а также снижения цен на энергоресурсы на фоне увеличения поставок. И все же темпы инфляции в 2022 году, согласно прогнозам, превысят уровни 2019 года и на мировом уровне, и в большинстве регионов, в т. ч. в еврозоне. С учетом того, что центральные банки стран мира в настоящее время ужесточают денежно-кредитную политику, сохранение повышенных уровней инфляции на протяжении 2022 года будет отчасти зависеть от того, насколько эффективно это ужесточение будет сдерживать инфляционное давление.

Достигнутые странами масштабы вакцинации своего населения становятся важным дифференцирующим фактором в экономическом прогнозе. По состоянию на конец октября более 50% мирового населения получили, как минимум, одну дозу вакцины, а около 40% жителей всех стран полностью вакцинированы. В странах с высоким уровнем доходов полностью вакцинированы две трети населения. Страны с доходами выше среднего уровня не сильно отстают: в них полную вакцинацию прошли в среднем 60% жителей. При том, что пандемия COVID-19 по-прежнему бушует в ряде стран, в т. ч. в странах с высоким уровнем вакцинации, в странах с широким охватом жителей вакцинацией воздействие нового коронавируса становится гораздо менее смертоносным. Это не только напрямую спасает жизни людей, но и снижает необходимость повторного введения строгих ограничительных мер, которые приводят к спаду экономической активности и падению доходов.

После роста цен на нефть на протяжении 2021 года ожидается, что в 2022 году они продолжат рост и составят в среднем 74 доллара США за баррель, а затем снизятся в 2023 году до 65 долларов США за баррель на фоне ослабления остроты проблем с поставками. В 2022 году спрос на нефть, как ожидается, выйдет на уровень до пандемии в связи с восстановлением воздушных перевозок. Объемы добычи нефти в мире в 2022 году должны существенно вырасти (примерно на 6 млн. баррелей/сутки) в результате снятия ограничений на добычу для стран ОПЕК+ и введения в строй новых нефтедобывающих мощностей в ряде стран. Страны ОПЕК+ по-прежнему располагают

значительным объемом свободных мощностей. Что касается стран, не входящих в ОПЕК+, США, как ожидается, нарастят добычу примерно на 1 млн. баррелей/сутки в результате повышения буровой активности; в Канаде и Бразилии также ожидается наращивание добычи.

Цены на природный газ и уголь, согласно прогнозам, останутся на высоком уровне до начала 2022 года, после чего начнут снижаться на фоне ослабления проблем с поставками и увеличения добычи. Цены на европейский природный газ и австралийский уголь, как ожидается, снизятся на 14% в 2022 году и на 27% и 25% соответственно в 2023 году в ответ на уменьшение сбоев в цепочках поставок, а также усилия правительств по увеличению добычи. Цены на неэнергетические товары умеренно снизятся в 2022 и 2023 годах на фоне замедления восстановительного роста мировой экономики и устранения сбоев в системе поставок. Цены на металлы в 2022 году, согласно прогнозам, снизятся на 5%, а цены на сельскохозяйственную продукцию должны стабилизироваться в 2022 году под влиянием увеличения поставок зерновых и пищевых растительных масел. При этом цены на удобрения в 2022 году, как ожидается, останутся высокими, что будет способствовать сохранению цен на сельскохозяйственную продукцию на повышенном уровне.

Согласно прогнозам, после роста в течение текущего года цены на основные товары останутся на повышенном уровне и будут способствовать уверенному росту стоимостного объема экспорта. К началу 2022 года в России завершится процесс постепенного наращивания объемов добычи нефти в соответствии с соглашением ОПЕК+, и достигнутые объемы нефтедобычи, которые, как ожидается, сохранятся на протяжении всего года, также обеспечат прибавку к росту экспорта. При том, что профицит счета текущих операций должен немного снизиться на фоне нормализации международного туризма, учитывая низкие темпы вакцинации россиян, возвращение объемов выездного туризма на уровень до пандемии в 2022 году представляется маловероятным, но в течение двух следующих лет показатели выездного туризма будут постепенно восстанавливаться. В целом на фоне ослабления внутреннего спроса и импорта, профицит счета текущих операций, как ожидается, останется на высоком уровне.

Рисунок 4.11

Таблица 2-1. Основные макроэкономические показатели

	2018	2019	2020	2021п	2022п	2023п
Рост ВВП, %	2.8	2	-3	4.3	2.4	1.8
Рост потребления домохозяйств, %	4.3	3.2	-8.6	9.6	3.2	2.7
Рост валового накопления основного капитала, %	0.6	1.5	-4.3	5.3	3.8	3.6
Рост экспорта, %	5.6	0.7	-4.3	2.8	4.2	2.7
Рост импорта, %	2.7	3.4	-12.0	16.2	5.9	5.7
Сальдо бюджета расширенного правительства РФ, % ВВП	2.9	1.9	-4	-0.3	1.5	1.2
Государственный долг, % ВВП	14.6	14.7	20.4	20.5	21.2	21.8
Счет текущих операций (млрд. долларов США)	115.7	64.8	36.1	121.9	108.2	79.6
Счет текущих операций, % ВВП	7	3.8	2.4	7.1	5.8	4.1
Экспорт (GNFS), млрд. долларов США	508.6	481.6	380.4	530.9	569.9	575.7
Импорт (GNFS), млрд. долларов США	343.6	352.5	303.7	364.8	406.0	432.0
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами (млрд. долларов США)	-78.5	3.9	-49.9	-67.0	-51.7	-34.9
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами, % ВВП	-4.7	0.2	-3.4	-3.9	-2.8	-1.8
ИПЦ (среднее значение)	2.9	4.5	3.4	6.6	6.2	4.0

Источник: Всемирный банк.

Отрицательные и положительные факторы, сопутствующие прогнозу для России, уравновешивают друг друга. Прогнозные оценки в рамках базового сценария исходят из предположения, что российская программа вакцинации в 2022 году продолжится примерно такими же темпами, как в 2021 году, в результате чего в течение большей части года значительная часть населения останется невакцинированной. Соответственно, можно ожидать, что потребуются постоянные и периодические меры по борьбе с COVID-19, что будет негативно влиять на рост экономики. Если бы властям удалось развернуть вакцинацию в более широких масштабах и ускорить ее, это могло бы стать позитивным фактором для прогноза. С другой стороны, базовый сценарий предполагает, что нынешний курс денежно-кредитной политики сохранится и в целом будет эффективно сдерживать инфляционное давление. Однако в этом году инфляция стала сюрпризом для многих прогнозистов, и, если повышенная инфляция окажется более стойкой, чем ожидается, и потребует более сильного ужесточения денежно-кредитной политики, чем можно предположить сейчас, это может оказать понижающее давление на внутренний спрос и рост экономики. Цены на энергоресурсы и другие основные товары, как всегда, также несут в себе риск для прогноза по России: значительная неопределенность вокруг будущего спроса на энергоресурсы связана с тем, будет ли восстановление экономик поступательным, а также с тем, какими будут темпы и масштабы «зеленой трансформации».

4.1.2. Социально-экономическое положение Республики Башкортостан⁸

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Республики Башкортостан в январе-ноябре 2021 года, приведены в таблице ниже.

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные показатели, характеризующие итоги января - ноября 2021г., приведены ниже:

	2021г.		2021г. в % к 2020г.		Справочно: январь- ноябрь 2020г. в % к январю- ноябрю 2019г.
	январь- ноябрь	ноябрь	январь- ноябрь к январю- ноябрю	ноябрь к ноябрю	
Оборот организаций ¹ , млн. рублей	3997875,1	416652,5	118,9	134,0	96,4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн. рублей	2686470,1	286832,5	125,2	141,9	91,7
Индекс промышленного производства ²	x	x	106,2	121,1	96,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	183254,2	19969,6	100,1	92,1	83,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м общей площади жилых помещений	2653,2	298,7	124,0	141,4	110,2
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	164492,5	10425,4	83,8	86,3	103,5
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн. тонно-км	2252,2	203,7	97,7	95,0	116,2
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	1078753,0	107165,9	98,3	105,9	95,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	895800,9	103504,1	103,4	97,7	94,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	23660,9	2659,6	107,7	94,5	76,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	221650,8	22123,0	106,1	103,7	78,3

⁸ Источник: <https://www.gks.ru/region/doc11180/Main.htm>

Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	25,1	x	21,8	в 6,4 р.
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	107,8 ⁴	101,2 ⁵	106,5	108,5	103,4
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	121,2 ⁴	100,9 ⁵	116,8	122,0	99,1

¹ В действующих ценах.

² По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁴ Ноябрь 2021г. к декабрю 2020г.

⁵ К октябрю 2021г.

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2021г.		2021г. в % к 2020г.		Справочно: январь-октябрь 2020г. в % к январю-октябрю 2019г.
	январь-октябрь	октябрь	январь-октябрь к январю-октябрю	октябрь к октябрю	
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек	1044,6	1039,3	98,7	99,9	99,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	40468,5	40817,7	107,6	106,0	104,5
реальная	x	x	101,2	98,2	101,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн. рублей	296356,6	x	в 2,7р.	x	49,0

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 кошельковой формированием коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости все объекты недвижимости разделены на основные группы по своему функциональному назначению и сложности ценнообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов. Отметим, что в отличие от предыдущего издания, в этом мы разделили друг от друга офисную и торговую недвижимость и, соответственно, привели данные по операционным расходам для каждой из вышеприведенных 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 приводятся классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов, а также классификация объектов офисной и торговой недвижимости. Классификация, положенная в основу данного справочника, разрабатывалась в соответствии 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 Стерник Г.М.³

4.1. Офисная недвижимость. Классификация

1. **Высококласовые офисы (Офисы классов А, В*)** – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Планировка открытая, позволяющая 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 (надземная 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, парковочная и другие сервисные службы.

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

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

³ Источник: http://realtymarket.ru/boes/mag_13.htm

* Производственные классы (А+, А-, В+, В-) относятся к основному классу А и В соответственно

ДКТ
Чит
35

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 несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет; парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно владельцем здания, который позаботился в круглосуточной форме объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

4.2. Торговая недвижимость. Классификация

1. **Высокоточная торговая недвижимость** – здания или комплексы зданий со сложной терриформацией; торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/магазины, расположенные в них.
2. **Прочие торговые и смежные 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 магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов или офисных центров, с собственными внутренними и отдельными входами, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в оживленной местности.

4.3. Производственно-складская недвижимость. Классификация

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно 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 склады классов С и D.
2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высокоточные складские объекты отличаются сложной постройкой 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 грузов. Высокоточные складские помещения 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. Предложение⁹

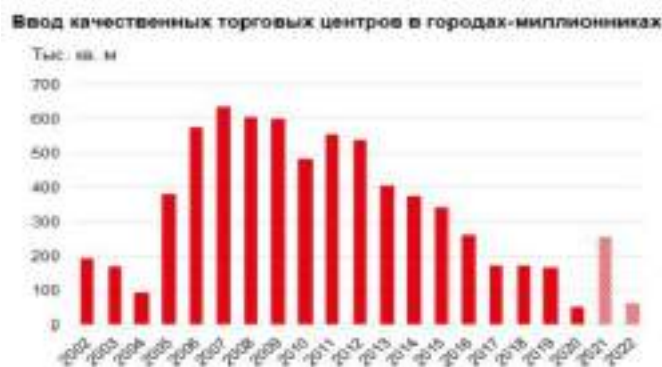
В 2021 году в городах России (за исключением Москвы) было введено 16 объектов торговой недвижимости с суммарной арендопригодной площадью 486,9 тыс. кв. метров. В топ-3 крупных реализованных проектов года входят ТРЦ «Планета» в Перми (GLA: 83 тыс. кв. метров), ТРЦ «Рамус Молл» в Нижнекамске (GLA: 78 тыс. кв. метров) и ТРЦ VEER Mall в Екатеринбурге (GLA: 76 тыс. кв. метров).

Суммарный объем нового предложения в конце года может составить 644,8 тыс. кв. метров GLA, что на 88% выше аналогичного показателя 2020 года и на 1% выше введенных торговых площадей в 2019 году, причем пять из 20 реализуемых торговых центров имеют арендопригодную площадь более 40 тыс. кв. метров. Лидерами по заявленному объему нового предложения в региональных городах являются ПФО, УФО и ЦФО.

9

https://shopandmall.ru/analytics/po_itogam_2021_goda_obem_novyh_torgovyh_centrov_v_rossii_mozhet_vernutsya_k_dopandemiyam_pokazatelyam

Рисунок 4.12



Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/pandemiya_vernula_pokazatel_vvoda_torgovyh_centrov_v_rossii_na_uroven_2003_goda

Рисунок 4.13

Анализ рынка торговой недвижимости России (исключая Москву)

Показатель, ед. измерения		2021 (оценка)	2020	Изменение*
Общий объем предложения, млн кв. м	общая площадь (GBA)	35,94	34,76	(+3,4%)
	арендопригодная площадь (GLA)	22,90	22,25	(+2,9%)
Ввод в эксплуатацию, тыс. кв. м	общая площадь (GBA)	1 179,7	562,7	(+109,7%)
	арендопригодная площадь (GLA)	644,8	342,5	(+88,3%)

Источник: Knight Frank Research, 2021

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2020 года. |

Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/po_itogam_2021_goda_obem_novyh_torgovyh_centrov_v_rossii_mozhet_vernutsya_k_dopandemiyum_pokazatelyam

Рисунок 4.14

Ввод ключевых торговых объектов недвижимости в региональных городах России в 2021 году

Федеральный округ	Город	Название	GVA	GLA
ПФО	Пермь	Планета	150 000	83 000
ПФО	Нижнекамск	Рамус Молл	120 000	78 000
УФО	Екатеринбург	VEER Mall	107 000	76 000
СКФО	Грозный	Грозный Молл	132 000	59 000
ПФО	Киров	Макси	55 000	45 000
УФО	Нефтеюганск	Рандеву (ex. Energy Mall)	42 500	27 600
СФО	Санкт-Петербург	Спутник	25 000	16 300
ДФО	Владивосток	Море	28 813	16 000
ДФО	Южно-Сахалинск	Аллея, 2 очередь	20 000	15 000
СФО	Улан-Удэ	FORUM, 2 очередь	36 550	14 500
УФО	Нефтеюганск	Оранжерея	20 000	14 000
ЦФО	Тамбов	Рио, 2 очередь	28 000	12 900
ЮФО	Новороссийск	Черноморский	15 000	10 000
СФО	Кемерово	Проспект	12 000	8 400
СЗФО	Петрозаводск	Ягуар	10 000	8 000
ПФО	Казань	Птичий рынок	4 000	3 200

Источник: Knight Frank Research, 2021

Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/po_itogam_2021_goda_obem_novyh_torgovyh_centrov_v_rossii_mozhet_vernutsya_k_dopandemiyum_pokazatelyam

Лидерами по заявленному объему нового предложения в региональных городах являются ЦФО, ПФО и УФО (410, 282 и 145 тыс кв. метров соответственно). Примечательно, что СКФО также вошел в топ-5 (благодаря открытию ТРЦ «Грозный Молл» в Грозном, GLA: 59 тыс кв. метров).

Рисунок 4.15



Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/po_itogam_2021_goda_obem_novyh_torgovyh_centrov_v_rossii_mozhet_vernuty_a_k_dopandemiyным_pokazatelyam

4.3.2. Инвестиции в строительство

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2021 года на рынке инвестиций в недвижимость России. Рост объема инвестиций может достигнуть 17%, и общий объем вложений в 2021 году составит порядка 300 млрд рублей.

- В течение 2021 года Центральный банк в силу ускоряющейся инфляции шесть раз повышал ключевую ставку, которая на текущий момент находится на отметке 7,5% по сравнению с 4,25% в начале года и может достигнуть 8% по итогам года. По мнению ЦБ РФ, показатель инфляции по итогам года ожидается на уровне 7,4-7,9%, с возвращением к 4-4,5% в 2022 году и далее.

- По итогам 2021 года объем инвестированных в недвижимость России средств ожидается на уровне около 300 млрд рублей, на 17% больше, чем годом ранее.

- Рекордные объемы инвестирования по большей части сформированы средствами девелоперов, которые приобрели в этом году площадки под жилье. Период 2020-2021 годов стал финансово успешным для ключевых игроков, и позволил им нарастить капитал, также многие девелоперы провели первичное и вторичное размещение акций на бирже. Совокупность данных факторов говорит о возможности и нацеленности девелоперов продолжать покупать площадки под жилье – эта тенденция ожидается и в 2022 году.

- Рекордный объем инвестиций – в том числе результат снятия практически всех ограничений и отсутствие таких жестких мер, как в начале пандемии, даже в отношении торговой недвижимости. Наблюдается общее оживление рынка и постепенное экономическое восстановление. При этом по предварительным итогам года, рост объемов инвестиций ожидается как в Москве (в столичные активы объем вложений составит порядка 210 млрд рублей, +19,8% г./г.), так и в региональные

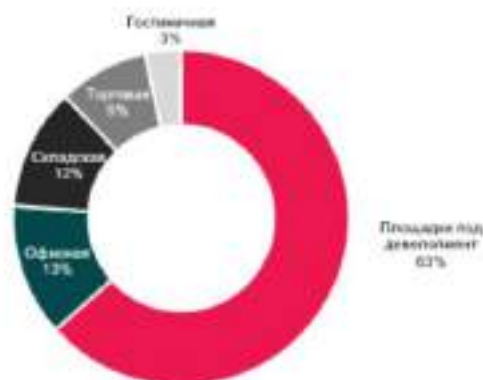
(около 90 млрд рублей, +10,8%). В регионах, как и в Москве, основную долю роста показателя будут генерировать вложения в участки под девелопмент.

- В целом по России показатель участия иностранного капитала остается невысоким в совокупном объеме – доля вложений вряд ли превысит 5% по сравнению с 6% в 2020 году и 19% по итогам 2019 года.

- В структуре инвестиций по России в 2021 году прогнозируется лидерство сегмента площадок под девелопмент – 63% от общего объема (против 49% в 2020 году). Второе место займет офисная недвижимость с 13% (27% в 2020 году), а третье – складской сегмент, доля которого составит 12% против 16% в прошлом году. Таким образом, как и в 2020 году, место торговой недвижимости в тройке лидеров займут склады, сегмент развивался мощными темпами с начала пандемии. На текущий момент крупнейшей складской сделкой в этом году является приобретение компанией PLT логистического парка «Север-4» во II квартале 2021 года: сумма сделки достигла 4-6 млрд рублей. Также стоит отметить приобретение компанией Central Properties логистического парка Nordway за 4-4,5 млрд рублей. В следующем году можно ожидать сохранения интереса инвесторов к складским и промышленным объектам.

Рисунок 4.16

Прогнозируемая структура инвестиций в недвижимость России в 2021 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/v_2021_godu_obem_investitsiy_v_nedvizhimost_rossii_uvelichitsya_na_17_i_sostavit_poryadka_300_mlrdrub

Рисунок 4.17

Ключевые сделки на рынке недвижимости России, 2021 г.

Сегмент	Объект	Регион	Покупатель фактический	Цена, диапазон, млрд.
Площадки под девелопмент	Участок на ул. Борисовские пруды	Москва	ЛСР	10-12
Площадки под девелопмент	Часть проекта Царскыи City	Санкт-Петербург	ГК ПИК	10-12
Площадки под девелопмент	Площадка «Востройскор» на Фрунзенской наб.	Москва	Интако	9-11
Торговые объекты	ТЦ Гименей и Якиманка	Москва	Миллиардыстамоя	6,3-6,6
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	М-Девелопмент	6-6,2
Склады	Ориентир Север-4	Москва	PLT	4,9-5,1
Офисы	Технополис Пулково	Санкт-Петербург	Стекк	4,4-4,6

Источник: Knight Frank Research, 2021

Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/v_2021_godu_obem_investitsiy_v_nedvizhimost_rossii_uvelichitsya_na_17_i_sostavit_poryadka_300_mlrd_rub

• В 2021 году нижняя граница диапазона ставок капитализации снизилась с 10% до 9,75%, при этом сейчас актуальный диапазон составляет 10-11%, как по итогам 2020 года. Ставки капитализации на офисные объекты возросли на 0,25 п.п., диапазон для премиальных объектов сейчас составляет 9,25–10,25%. Для торговых объектов показатель не изменился, и актуальный диапазон составляет 9,5–11,0%. На графике ниже отражена динамика средних ставок капитализации по сегментам.

Рисунок 4.18

Динамика ставок капитализации по сегментам



Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/v_2021_godu_obem_investitsiy_v_nedvizhimost_rossii_uvelichitsya_na_17_i_sostavit_poryadka_300_mlrd_rub

4.3.3. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа

Продажа

Основные ценообразующие факторы сегмента продаж:

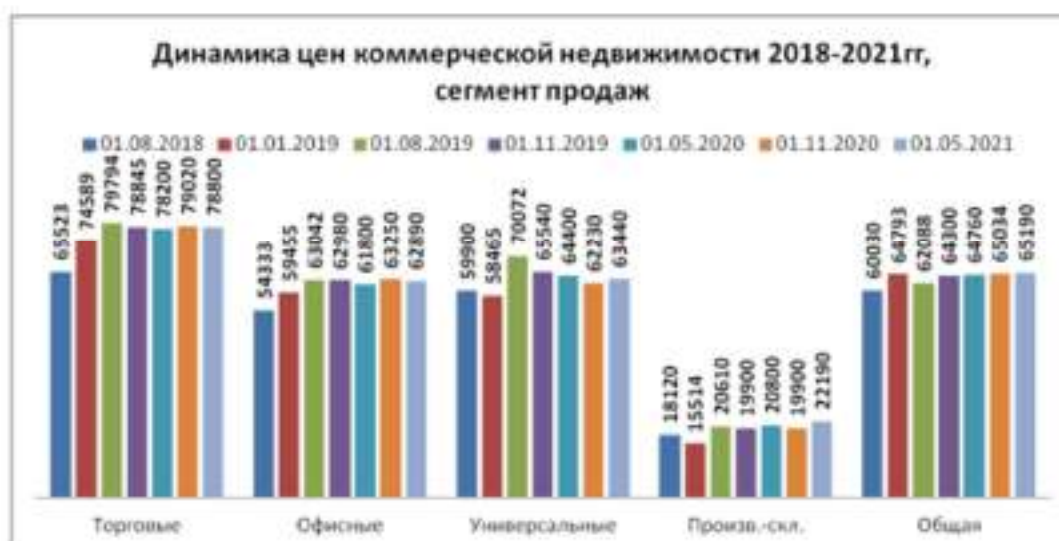
- общая экономическая ситуация;
- возникшие условия работы по отраслям;
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам;
- развитие производства в городе;
- уровень соответствия помещения современным требованиям;
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.

Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные. Торговые и офисные помещения имеют наиболее высокую цену квадратного метра, но представленные на рынке производственно-складские помещения имеют высокую стоимость только из-за большого размера площади.

Рисунок 4.19

Уфа. Сегмент продаж.

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Прозв.-скл.	Общая
01.08.2018	65523	54333	59900	18120	60030
01.01.2019	74589	59455	58465	15514	64793
01.08.2019	79794	63042	70072	20610	62088
01.11.2019	78845	62980	65540	19900	64300
01.05.2020	78200	61800	64400	20800	64760
01.11.2020	79020	63250	62230	19900	65034
01.05.2021	78800	62890	63440	22190	65190
Изменение, % за полгода	-0,3	-0,6	1,9	11,5	0,2



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytcs/kommercheskaya_nedvizhimost/101826/#iblock_id=3&city=64479

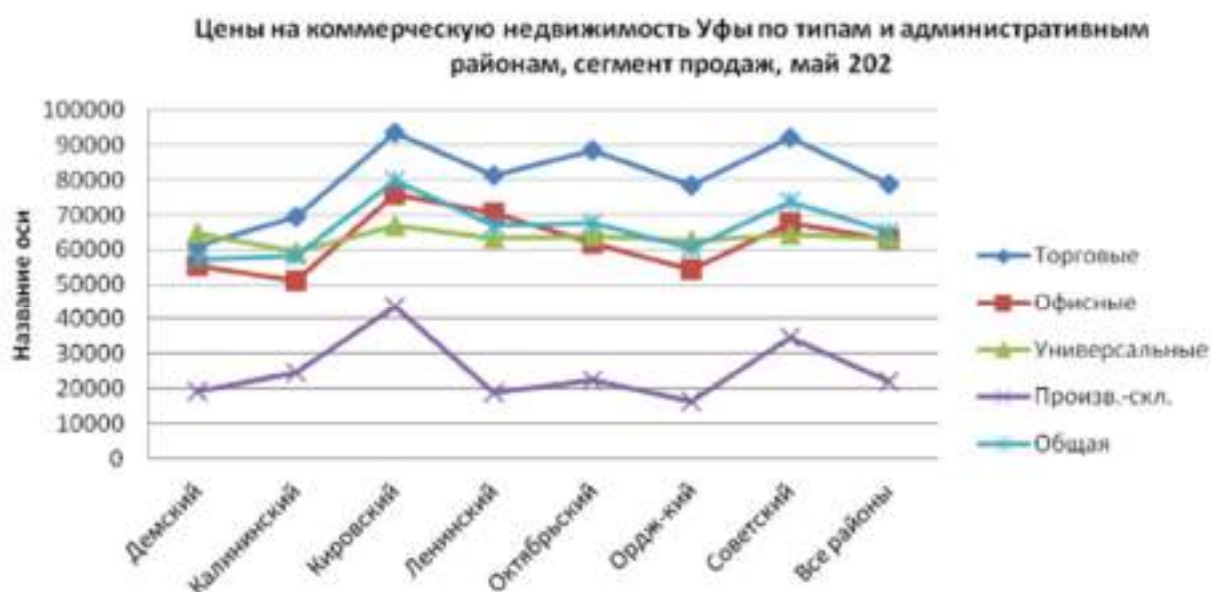
Рисунок 4.20

Ср. цена продаж за м2	Центр	Проспект	Салаватово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Загон	Итмарс	Идельца	Все районы
Торговые	110520	108500	87800	89900	95750	76600	84200	81230	48800	78800
Офисные	88320	82210	68750	81120	80110	86230	58900	52150	-	62890
Универсальные	94430	87800	72200	85100	75220	55400	52100	45600	43880	63440
Произв.-скл.	-	48900	-	31000	42260	22100	-	25600	15680	22190
Общая	97590	83540	78183	84891	83811	62951	58400	52709	30853	65190

Ср. цена продаж за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджанский	Советский	Все районы
Торговые	81300	89340	93420	81190	89540	79420	92050	78800
Офисные	66340	60980	75880	70480	81880	64320	67580	62890
Универсальные	64780	59470	66740	63240	64220	62440	64480	63440
Произв.-скл.	19230	24460	43540	18050	22340	16260	34500	22190
Общая	57340	58360	79880	66783	67703	60409	73883	65190

Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/101826/#iblock_id=3&city=64479

Рисунок 4.21



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/101826/#iblock_id=3&city=64479

Аренда

Сегмент 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 с учетом произошедших ограничений и изменений, которые, вероятнее всего, частично останутся в нашей жизни уже как привычки. 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. Сейчас добавляется также условие и возможность работать с товарами и услугами первой необходимости. 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.

Рисунок 4.22

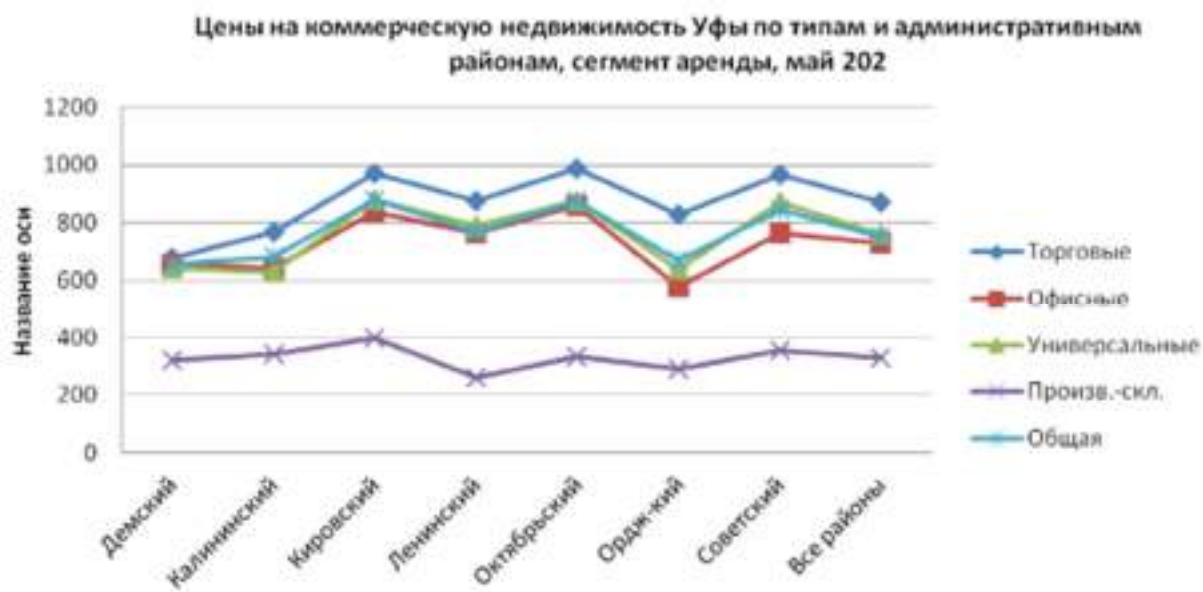
Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	896	705	665	325	752
01.01.2019	1047	662	678	283	695
01.08.2019	990	785	749	269	690
01.11.2019	976	790	805	255	686
01.05.2020	953	735	745	260	680
01.11.2020	899	712	780	275	668
01.05.2021	870	730	760	330	750
Изменение, % за полгода	-3,2	2,5	-2,6	20,0	12,3

**Динамика цен коммерческой недвижимости 2018-2021гг,
сегмент аренды**



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/101826/#iblock_id=3&city=64479

Рисунок 4.23



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytcs/kommercheskaya_nedvizhimost/101826/#iblock_id=3&city=64479




Рисунок 4.24

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проект	Ситайпово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инарс	Шаки	Все районы
Торговые	1050	990	945	855	880	836	785	770	590	870
Офисные	960	870	690	640	780	600	556	610	480	730
Универс	944	925	820	680	910	590	610	635	510	760
Произв.-скл.	510	658	380	210	328	240	-	277	210	330
Общая	870	940	800	680	830	620	660	680	600	790




Ср. цена аренды за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджоникидский	Советский	Все районы
Торговые	680	770	870	875	990	830	965	870
Офисные	665	648	836	786	860	580	786	730
Универсальные	645	630	880	790	875	639	870	760
Произв.-скл.	320	340	400	260	335	290	354	330
Общая	657	681	882	789	874	668	844	760

Источник: https://www.expert-russia.ru/analytcs/kommercheskaya_nedvizhimost/101826/#iblock_id=3&city=64479

4.3.4. Торговые центры Уфы





Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>СТЦ «Мега Уфа» Дата открытия: 1 ноября 2011 год** Адрес: ул. Рубенная, д. 174* Сайт: https://mega.ru/shops/ufa/ Масштаб: суперрегиональный Площадь: общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 143 800*/14 700* Кол-во этажей: 2 этажа Кол-во парковочных мест: 6 600* Вакансия: 7% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 3,76</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан (FMCG), IKEA (товары для дома), Leroy Merlin (DIY).</p>
	<p>ТРК «Сема» Дата открытия: 29 ноября 2008**** Адрес: проспект Октября, 34 Сайт: http://semaufa.ru/ Масштаб: суперлокальный Площадь: общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 73 000*/32 000**** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 1100*** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 3,44</p>	<p>Якорные арендаторы: «Карусель» (FMCG), Детский мир (товары для детей), Эльдorado (БТИЭ).</p>
	<p>ТРЦ «Планета» Дата открытия: 14 декабря 2013 года* Адрес: ул. Энтузиастов, 30 Сайт: https://planeta-mail.ru/ Масштаб: суперрегиональный Площадь: общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 154 058*/63 440* Кол-во этажей: 3 уровня - 1 этажа и 2 цокольных этажа. Кол-во парковочных мест: 3 200 Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 5,05</p>	<p>Якорные арендаторы: О'кей (FMCG), Эльдorado (БТИЭ), М.Видео (БТИЭ), Спортмастер, Family, Бублик Гум (товары для детей)</p>

Активация 1

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРК «Иртыш» Дата открытия: 12 июня 2006 года. Адрес: ул. Менделеева 137 Сайт: http://irtysh-info.ru/ Масштаб: суперлокальный Площадь: общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 51 550*/26 200** Кол-во этажей: 2 Кол-во парковочных мест: 1000 (многоуровневое парковка)*** + 300 (открытая)**** Вакансия: около 10% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 5,73</p>	<p>Якорные арендаторы: палаточный Магнит (FMCG), Эльдorado (БТИЭ), Спортмастер</p>
	<p>ТК «Центральный» Дата открытия: 1 сентября 2010 года Адрес: ул. Цюрупы, 97 Сайт: http://central-mail.ru/ Масштаб: суперлокальный Площадь: общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 48 000*/37 000**** Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 500* Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 1,36</p>	<p>Якорные арендаторы: Фреш-маркет (продукты питания), М.Видео (БТИЭ), Дочки-сыночки (товары для детей).</p>
	<p>Лайф-стайл центр «Башкирия» Дата открытия: 3 ноября 1997 года, реконструкция 2014 год. Адрес: ул. Менделеева, 206 Сайт: http://bashkiria-lifestyle.ru/ Масштаб: окружной Площадь: общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 36 000****/22 000**** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 1000**** Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 4,55</p>	<p>Якорные арендаторы: Rich Family (товары для детей), Базар №1 (продукты питания).</p>

Активация 1
 Чтобы активировать «Переметр»,

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРЦ «Ибиза» Дата открытия: 3 февраля 2012 года. Адрес: ул. Комсомольская, П2 Сайт: http://ibiza-ufa/ Масштаб: суперкрупный Площадь: общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 42 000**/25 500** Кол-во этажей: 4+1 парковочный уровень Кол-во парковочных мест: 700** Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 2,75</p>	<p>Якорные арендаторы: O'Keefe (FMCG), Kagi (обувь).</p>
	<p>ЦТТР «Мир» Дата открытия: 12 июня 2004 года. Адрес: проспект Октября, 4/1 Сайт: http://centermir.com Масштаб: суперкрупный Площадь: общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 50 375**/22 347** Кол-во этажей: 4 этажа Кол-во парковочных мест: 650 Вакансия: 0% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 2,81</p>	<p>Якорные арендаторы: М.Видео (БТКЭ), DNS, Спортмастер (спортовары), Сатилин (БТКЭ), супермаркет Райт (FMCG).</p>
	<p>МФК «Вэй» Дата открытия: февраль 2016 года** Адрес: Пархоменко, 156 Сайт: мфк-вей-аренда.рф Масштаб: окружной Площадь: общая / торговая (GVA/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>
<p>Активация 1 Члены «Сети» «Параметры»</p>		
Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТЦ «Аркада» Дата открытия: 19 сентября 2014 года.*** Адрес: Минигали Губайдуллина, 6 Сайт: http://arkada-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь: общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 59 000**/25 000** Кол-во этажей: 5 уровней – 3 этажа+2 цокольных уровня Кол-во парковочных мест: 1300*** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машинмест на 100 кв.м.): 5,20</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан Сити (FMCG), М. Видео (БТКЭ), Домки-сынчик (товары для детей), Мои документы (МФЦ)</p>
	<p>ТКЦ «ULTRA» Дата открытия: ноябрь 2016** Адрес: ул. Бахаленская, 27 Сайт: http://ultra-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь: общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 45 380***/24 000* Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 1100* Вакансия: около 15% Парковочный индекс (машинмест на 100 кв.м.): 4,59</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCG), Эльдорадо (БТКЭ), Экономаркет (одежда)</p>
	<p>ТРК «Звездный» Дата открытия: декабрь 2007 года** Адрес: ул. Академика Королева, 14 Сайт: http://zvezdny-ufa.ru/ Масштаб: районный Площадь: общая / торговая (GVA/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>
<p>Активация 1 Члены «Сети» «Параметры»</p>		

Фото	Название, основные характеристики	Ключевые и минимальные арендаторы
	ЦТМО «Простор» Дата открытия: 15 октября 2007 года. Адрес: ул. Маршала Жукова, 29. Сайт: http://prostoruufa.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	Ключевые арендаторы: М.Видео (БТБЗ), Детский мир, Спортмастер,
	ТЦ «Гостинный двор» Дата открытия: 1964 г., реконструкция 2014 г. Адрес: Беркутовская пл. 1 Сайт: http://gostinnika.com Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 40 000**/8 000** Кол-во этажей: 2 этажа торговля Кол-во парковочных мест: 280-расчитд. по площади парковки Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 1,55	Ключевые арендаторы: Перекресток (FMCC), зона фудкорта
	ТРМ «Галерея Арт» Дата открытия: 2008* Адрес: Чернышевского, 75 Сайт: http://www.galleryart.ru Масштаб: районный (в сети формата) Площадь общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 29 000*/8000** Кол-во этажей: 6 уровней – 3 цокольных уровня и 3 этажа. Кол-во парковочных мест: 325* Вакансия: менее 5% Парковочный индекс (машин/мест на 100 кв.м.): 2,82	Ключевые арендаторы: Глобус (FMCC), Евродом (товары для дома)
		Активизация Числа ритейла: «Территория»
Фото	Название, основные характеристики	Ключевые и минимальные арендаторы
	ТЦ «Экватор» Дата открытия: 2008 Адрес: ул. Ленина, 65/4 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: 300** Вакансия: 3-5% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 1,25	Ключевые арендаторы: Детский мир, ЯВТ.ру

Источник: Торговая недвижимость Уфы. Состояние, ожидания, перспективы. Июнь 2019., https://drive.google.com/file/d/1RImfJOY7d5CTMpvhahBEcD0HODlsR3o_/view

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 4.1 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%.
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%
Экономические характеристики	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	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 объекта¹⁰

Несмотря на сохранение некоторой неопределенности в связи с продолжением пандемии коронавируса, в 2021 году мы наблюдали не только рост экономики России, но и восстановление рынка инвестиций в недвижимость. По оценке Банка России в 2021 году рост ВВП составит 4-4,5%, а Министерство Экономического развития ждет увеличения ВВП до 4,2% в годовом сопоставлении, что превышает ожидания по сравнению с прошлым годом. Напомним, что в сентябре 2020 года базовый прогноз Минэкономразвития составлял 3,3%. К основным факторам, положительно повлиявшим на российскую экономику, можно отнести рост мирового ВВП (по оценке Oxford Economics мировая экономика вырастет на 5,8% в 2021 году), динамику цен на нефть (в декабре 2021 года цена на нефть марки Urals выросла до \$70,5 США за баррель по сравнению с \$49,1 США за баррель в конце прошлого года), а также бум кредитования внутри страны также внесли вклад в рост валового продукта.

Успешное восстановление мировой экономики после неопределённости 2020 года положительно сказывается на объемах инвестиций в недвижимость в мире, которые практически достигли рекордных результатов 2018-2019 годов: по предварительным оценкам CBRE, в 2021 году общий объем глобальных инвестиций достиг \$1,05 трлн США, увеличившись на 22% по сравнению с 2020 годом. Самый большой рост в 37% в годовом сопоставлении показал регион Северной и Южной Америки, регион Европы, Ближнего Востока и Африки увеличился на 5%, а Азиатско-Тихоокеанский регион вырос на 16% соответственно. По прогнозам CBRE, в 2022 году глобальный рынок продолжит расти и достигнет нового рекорда в \$1,2 трлн США (+10% по сравнению с 2021 годом), а регион Европы, Ближнего Востока и Африки ожидает рост примерно на 15% в годовом сопоставлении.

Что касается российского рынка недвижимости, то по предварительным результатам 2021 года общий объем инвестиций составит 390 млрд рублей, что выше на 28% по сравнению с предыдущим рекордом 2017 года и на 37% превышает итог 2020 года. Данному результату способствовал рекордный объем инвестиций в площадки под жилье, который составит порядка 50% или около 200 млрд рублей в общем объеме вложений. Что касается коммерческой недвижимости, то рост арендных ставок и активный спрос привели к тому, что инвестиции в склады выросли до 69 млрд рублей против 56 млрд рублей в прошлом году (+24% по сравнению с 2020 годом). Ожидается, что в 2021 году инвестиции в коммерческую недвижимость России достигнут порядка 190 млрд рублей, оставаясь на уровне 2020 и 2019 годов, однако все еще отставая от рекордных пиков 2016-2017 годов, когда данный показатель превышал 270 млрд рублей.

Отметим повышенный интерес к строящимся объектам в 2021 году: их доля составила 63% от общего объема инвестиций (по сравнению с 56% в прошлом году). Однако в структуре сделок с коммерческой недвижимостью инвесторы предпочитают существующие объекты, на долю которых

¹⁰ https://shopandmall.ru/analytics/cbre_podvodit_itogi_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_2021_goda

пришлось 70% от общего объема. Также основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (73% от общего объема вложений в 2021 году).

Что касается прогноза на 2022 год, то мы ожидаем сохранения общего объема инвестиций на том же уровне: вложения достигнут порядка 390 млрд рублей, при этом произойдет перераспределение в сторону коммерческой недвижимости и сокращение доли инвестиций в площадки под жилье. В следующем году вложения могут быть перераспределены следующим образом: жилой сегмент скорее всего сократится с порядка 50% до 25% от общего объема, а доля вложений в коммерческую недвижимость может вырасти с 50% до 75% за счет отложенного спроса и сильного офисного рынка, а также благодаря продолжению бума в складском сегменте.

Один из главных сдерживающих факторов экономики – высокая инфляция: по данным ЦБ рост потребительских цен в 2021 году составит 7,7-7,8%. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики, в следующем году инфляция снизится до 4,0–4,5% и в дальнейшем будет находиться на уровне 4%, в связи с чем в 2022 году ожидается рост ключевой ставки как инструмента борьбы с ростом потребительских цен (напомним, что в начале декабря 2021 года она составляла 7,5%, однако, по заявлению регулятора, в целях борьбы с инфляцией, на декабрьском заседании будет рассматриваться необходимость дальнейшего повышения показателя вплоть до 100 б. п.). Соответственно по прогнозам, в краткосрочной перспективе уровень доходности может колебаться в зависимости от изменений ключевой ставки.

Девелопмент: объёмы строительства растут, при этом меняются форматы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 году в России, станет максимальной за последние 5 лет и составит 843 тыс. кв. метров. Это на 10% больше, чем в 2019 году, и на 37% больше, чем в 2020. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 5% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 102%. Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные масштабные проекты, тогда как в Москве новое предложение формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта.

Одновременно с этим многие ранее построенные ТЦ запланировали реконцепцию, необходимую для адаптации под интересы сегодняшнего потребителя.

Из наиболее интересных проектов в Москве стоит отметить долгожданный ТРЦ «Павелецкая Плаза» планируемый к открытию до конца 2021 года, от девелопера Mall Management Group. Проект органично сочетает ландшафтный парк снаружи и трёхуровневый подземный торговый центр — внутри. «Павелецкая Плаза» соберет магазины-флагманы ведущих модных и спортивных брендов, а также новые для рынка Москвы ритейл-форматы.

Несмотря на все сложности, многие операторы продолжают развитие, и спрос на площади сохраняется. В то же время продолжение существования в кризисных реалиях привело к заметной трансформации структуры спроса и его перераспределению.

В структуре сделок, совершенных CBRE, высокая активность fashion-сегмента сохраняется, но его доля в структуре спроса заметно ниже 2019 и 2020 годов. Так, в 2020 году спрос упал на 4 процентных пункта в сравнении с 2019 годом, а в 2021 на 10 процентных пунктов в сравнении с

2020. Заметен в структуре спроса и очевидно наиболее устойчивый к «пандемийным» ограничениям сегмент фуд-ритейла. В 2021 году доля супермаркетов составила 13% от общего количества занимаемых площадей. Среди арендаторов торговой недвижимости появляются и нестандартные для таких объектов: в уходящем году в структуре спроса появились коворкинги. Их доля в общей структуре сделок 2021 года составила 10%.

Тем не менее, текущий период является переходным и нельзя говорить о долгосрочности «общей картины», которую мы наблюдали в 2021 году.

Посещаемость: трафик остается низким, но ситуация постепенно улучшается. Конверсия остается высокой.

Уровень посещаемости торговых центров – ключевой фактор, определяющий развитие ситуации в сегменте. Арендаторам и арендодателям в торговых центрах пришлось продолжить существование в реальности периодических волн Covid-19 и введения ограничений. В периоды локдаунов собственники готовы идти на разумные и логичные, но краткосрочные уступки, что позволяет им сохранить свой пул арендаторов и снизить риски роста доли свободных площадей.

«Трафик» посетителей в торговых объектах по-прежнему низкий, но выше показателей 2020 года, и характеризуется более высокой конверсией – тот, кто пришел в торговый центр, с наибольшей вероятностью совершит покупку. Планируемые ограничения на посещение общественных мест без QR-кода определенно приведут к заметному снижению трафика в ТЦ (что мы уже наблюдали в некоторых регионах). Тем не менее, это скорее краткосрочная история, которая может дать долгосрочный эффект в виде более высоких темпов вакцинации и нормализации ситуации с COVID-19, а значит возвращения покупателей в торговые центры.

В конце 2021 года ожидается традиционно высокий покупательский спрос в связи с зимними праздниками, который позволит сегменту восстановиться. В 2022 ситуация с посещаемостью будет улучшаться вместе с ростом количества вакцинированных граждан. Это уже происходит на зарубежных рынках, в странах с высокими темпами вакцинации населения.

Ускоренный переход определенной части розницы в онлайн «благодаря» пандемии не стал угрозой для ТЦ. Оффлайн и онлайн по-прежнему существуют гармонично. Торговые центры останутся каналом продвижения e-commerce. Физические магазины станут центром формирования клиентского опыта и местом демонстрации сильных сторон бренда.

Торговые центры уходят от имиджа закрытой коробки со стандартным набором арендаторов. Все большее внимание уделяется зонам благоустройства и отдыха, созданию общественных пространств, продолжается дальнейшее увеличение доли сегмента кафе и рестораны, а также развлекательной составляющей, расширяется пул арендаторов, характеризующихся регулярным помещением (фермерские продуктовые лавки, операторы сферы услуг, пункты выдачи, спортивный досуг, офисная функция, образование).

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:

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

- 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

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026
Индекс потребительских цен, % прироста	4,6	4,2	4,2	4,1	4,0

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

Консенсус-прогноз Института «Центр развития»

Консенсус-прогноз на 2021 – 2027 гг. (опрос 2-14 ноября 2021 г.)

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Реальный ВВП, % прироста	4,3	2,5	2,2	2,1	2,0	1,9	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,0	4,7	4,6	4,5	4,5	4,6	4,7
Индекс потребительских цен, % прироста	7,7	4,0	4,2	4,2	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,00	6,83	5,63	5,43	5,13	5,00	5,16
Курс доллара, руб. (долл. на конец года)	72,0	72,7	74,5	76,3	78,3	79,6	79,2
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,2	66,6	63,7	62,0	59,9	57,8	56,6

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 элементов¹¹:

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

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 2041 г., которая на дату оценки составила **9,36%**¹².

¹¹ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

¹² Источник: <https://old.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=181480>. 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.

Принт-скрин источника:

Доходность

Выпуск: 043-25238-ПД (в обращении) Эмитент: Минфин РФ

Общие сведения | Организаторы | Купоны | Размещение | Контроль | Доходность | Календарь

[калькулятор доходности](#) | [график доходности](#)

ЦЕНА (18.01.2022)	
Цена срязе: чистая, % от номинала:	81,546 (-0,495)
Цена срязе: грязная, % от номинала:	82,344
Накопленный Купонный Доход (НКД):	7,07 RUB
Дата последней сделки:	18.01.2022
ДОХОДНОСТЬ	
Дох-сть к погашению эф., % год:	9,36 (+6,70000016689301E-02)
Дох-сть к погаш. простав, % год:	9,7809
Текущая дох-сть, % год:	8,7067
Текущая доходность модифицир., % год:	9,6612
ДЮРАЦИЯ	
Дней до погашения:	7057
Дюрация, дней:	3574
Дюрация модифицированная, %:	6,9537
ОБЪЕМ ТОРГОВ	
Торги, сделок:	827
Торги, объем:	53 592 442 RUB
Торги, сделок за неделю:	1873
Торги, объем за неделю:	536 607 858 RUB

Примечание: показатели цен и доходностей рассчитаны с учетом всех сделок на торговых площадках (Мосбиржи и СПИББ).

Источник: <https://old.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=181480>

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 согласно данным Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru>), который на дату оценки составил **8 месяцев**.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

11	Административные (офисные) здания и здания	4	15	9	9	16	12
12	Клининговые бытовые здания и помещения	6	17	11	9	14	18
13	Лабораторные и научно-исследовательские производственные и гаражные (индустриальные здания, все назначения)	5	15	11	9	12	14
14	Торговые и развлекательные здания и помещения (розничные)	3	12	7	6	8	9
15	Общественные здания (здания в гостиничной сети, столовые, рестораны)	4	13	8	7	9	18
16	Гостиничные отели (гостиничные здания) и гостиничная застройка	4	12	8	8	10	12
18	Производные торговые центры	3	15	9	9	7	9
20	Базис объекты, склады	7	14	10	8	11	13
21	Автомобили (транспортные средства)	5	12	9	7	9	18
22	Автозаправочные и автосервисные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
Дополнительные здания							
23	Воздушные, железнодорожные, автомобильные транспортные средства, объекты коммунального назначения						

Примечания:
 1. При достижении критериев признания в отношении объектов недвижимости старее сроков просроченности может быть, но не является, предметом залога.
 - нежилые здания – объекты нежилого назначения (расположенные не только на территории ИЖК, но и в иных целях), включая объекты, имеющие статус «земельный участок», объекты незавершенного строительства;
 - земельные участки – объекты права собственности, без какой-либо застройки, здания, строения, сооружения;
 2. Анализ объектов недвижимости осуществляется на основании информации, предоставленной владельцами объектов недвижимости на основании предоставленного рыночного исследования, созданного на основе анализа ликвидности.
 По сведениям, приведенным в таблице, информация сформирована группой компаний «Уфа Экспо» в период с 01.01.2022 г. по 01.01.2022 г.
 Адреса: город Москва и город-спутники: Зеленоград, Дегуновский, Котловский, Рязань, Раменское, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Санкт-Питер, а также земельные участки на территории территорий.
 Близлежащие объекты: объекты недвижимости в границах территории, расположенные в границах ИЖК на территории города Москвы и Московской области, на территории в границах города Пензенской области, другие города Российской Федерации с населением свыше 100 тысяч человек, расположенные в АПК, в том числе земельные участки, расположенные в границах территории.
 Страна: территория города Пензенской области, другие города Российской Федерации на территории в АПК, в том числе земельные участки, расположенные на территории территории.

Источник: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Премия за риск определялась по следующей формуле (исходя из средней величины срока экспозиции объекта недвижимости):

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 9,36\% \times 8 / 12 \text{ месяцев} = 6,24\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент

Данная премия, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием объекта оценки, в том числе:

- риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- риск ускоренного износа здания;
- риск неэффективного менеджмента и т.п.

Учитывая специфику Объекта оценки, Оценщик полагает, что в рамках настоящего Отчета премия за инвестиционный менеджмент находится на уровне **1,0%**.

Таблица 5.2 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	9,36%
Премия за риск, присущий объекту	1,00%
Премия за низкую ликвидность	6,24%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	17,60%

Норма возврата капитала (recapture rate) - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- методом Инвуда;
- 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 web page with the following content:

- URL:** <https://www.audit-it.ru/articles/account/assets/a8/991706.html>
- Article Title:** Об определении СПИ для металлокаркасного здания
- Text:**

В связи с этим серьезной суд вполне может не согласиться с мнением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда, который в Постановлении от 18.04.2019 по делу № А05-9780/2018 (как было сказано выше) встал на сторону налогоплательщика исходя из сведений завода-изготовителя о сроке службы сэндвич-панелей. (Налоговый орган уже подал жалобу в кассационную инстанцию.)

Некоторые выводы.

Строительство быстровозводимых зданий, представляющих собой металлокаркасный каркас со стенами, выполненными из сэндвич-панелей либо минераловатных плит, постоянно набирает обороты. Эти здания востребованы. В связи с этим происходит непрерывное совершенствование технологий (производства необходимых материалов и проведения монтажа).

Не исключено, что некоторые металлокаркасные здания по своим характеристикам могут быть признаны соответствующими объектам, включенным в седьмую амортизационную группу. Однако современные здания – долговечные объекты. Производители материалов гарантируют, при условии качественного выполнения монтажа здания имеют срок эксплуатации от 35 до 60 лет.

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

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

Таблица 5.3 Расчет нормы возврата капитала и ставки капитализации

Ставка дисконтирования	Год реконструкции	Фактический возраст	СПИ	ОСПИ	Норма возврата капитала	Ставка капитализации
17,60%	2014	8	60	52	0,005%	17,605%

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 ¹³	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, 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	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
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: 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)	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 ½	1/2	5 664,35	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
						4 851,60	1 000 000,00	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.	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		

Источник: данные Заказчика.

¹³ 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-аналогами¹⁴:

¹⁴ 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	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Софьи Перовской, 52/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	3 798,73	802,0	1 786,0	920,0	3 126,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		6 982,5	8 000,0	7 200,0	7 120,0
Описание		<p>Сдается торговое помещение в трк Ультра, второй уровень, по адресу г.Уфа, ул. Бакалинская 27. Площадь 802 кв.м.технические характеристики:Общая площадь ТЦ 47 700 кв.м, арендопригодная 32 800 кв.м. Открытая гостевая наземная парковка на 990 м/мест. Коммуникации городские централизованные, центральная система вентиляции и кондиционирования, современные системы охранырежим работы с 10.00 до 23.00 часов. Якорные арендаторы продовольственный гипермаркет 6 800 кв. м, магазин бытовой техники и электроники 2 000 кв. м, магазин товаров для детей 2 100 кв. м, кинотеатр 3 400 кв. Местоположение в 500 метрах от Проспекта Салавата Юлаева, рядом улицы Менделеева, Айская</p>	<p>Сдаются в аренду торговые площади 1786 кв.м, по ул. Менделеева 134. Сейчас в здании проводится реконструкция с целью реализации новой для Уфы концепции и объединения здания в комплекс Территория 3000 которая уже доказала свою успешность. Мы расскажем вам общий концепт, пул резидентов, и наши возможности, звоните.характеристики объекта:> этаж 1> высота потолка - 5 м.> организованная зона погрузки> выделенный паркинг> красная линия по ул. Менделеева> свободный план и эскалаторы Финансовые условия:> арендная плата включает НДС 20 > отдельно оплачиваются коммунальные расходы> предусмотрен обеспечительный платеж</p>	<p>Сдается в долгосрочную аренду торговое помещение в ТЦ Южный полюс. Технические параметры: площадь 920 кв.м. свободной планировки, этаж 1, высота 3,3 м, 2 входные группы в ТЦ (общие), просторная парковка по периметру ТЦ-коммуникации централизованные. Дополнительные преимущества: возможность увеличения площади в цоколе, соседство федеральные сетевые компании. Финансовые условия:- НДС не облагается, коммунальные расходы оплачиваются дополнительно</p>	<p>Сдается торгово-офисное помещение в торговой галерее на первой линии ул. Бакалинской, перед ТЦ Ультра - адрес г. Уфа, Кировский р-н, ул.Бакалинская 31- площадь 3126,1 кв.м. (секции А, Б), возможно деление - этаж 1,2- высота потолка 4,3 м до перекрытия (рабочая до балки 3,4 м, до короба вентиляции 2,7 м)- входные группы 4 входных группы, две с первого этажа, две с парковки- зона загрузки общая - коммуникации центральные, система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции- парковка выделенная на территории торгового центра 1100 мм и перед фасадом помещения 30 мм для клиентов и сотрудников- отделка помещений предчистовая- электрическая мощность выделенная 100 кВт по запросу увеличение до 150квтсобственник: юридическое лицостоимость аренды: ставка аренды включает НДС, отдельно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные расходы</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001037937	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411501
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	8 000	7 200	7 120
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	8 000	7 200	7 120
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Софьи Перовской, 52/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-22,22%	-22,22%	-22,22%	-22,22%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 159	5 911	5 320	5 261
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 159	5 911	5 320	5 261
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 159	5 911	5 320	5 261
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, 2 этаж
Общая площадь	3 798,73	802,00	1 786,00	920,00	3 126,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	1 786,00	920,00	1 563,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	802,00	0,00	0,00	1 563,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	3 798,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	1,000	1,000	0,500
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	0,000	0,000	0,500
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,690	0,870	1,000	1,000	0,935
Корректировка на этаж расположения, %		-20,69%	-31,00%	-31,00%	-26,20%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 092	4 079	3 671	3 882
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 092	4 079	3 671	3 882
Описание состояния согласно источника информации	С простой внутренней и наружной отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Отделка помещений предчистовая
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки
Корректировка на состояние отделки, %		-13,79%	-4,76%	-4,76%	11,11%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		3 527	3 884	3 496	4 314
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%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		3 527	3 884	3 496	4 314
Сумма абсолютных корректировок		3 455	4 116	3 704	3 669
Коэффициент вариации	10,04%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,45	0,44	0,44	0,44
Вес	100,00%	25,50%	24,84%	24,84%	24,81%
Вклад в стоимость объекта		899	965	869	1 070
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС		3 803			

Источник: расчеты Оценщика.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Софьи Перовской, 52/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	14 836,30	802,0	1 786,0	920,0	3 126,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		6 983	8 000	7 200	7 120
Описание		<p>Сдается торговое помещение в трк Ультра, второй уровень, по адресу г.Уфа, ул. Бакалинская 27. Площадь 802 кв.м.технические характеристики:Общая площадь ТЦ 47 700 кв.м, аренднопригодная 32 800 кв.м. Открытая гостевая наземная парковка на 990 м/мест. Коммуникации городские централизованные, центральная система вентиляции и кондиционирования, современные системы охранырежим работы с 10.00 до 23.00 часов. Якорные арендаторы продовольственный гипермаркет 6 800 кв. м, магазин бытовой техники и электроники 2 000 кв. м, магазин товаров для детей 2 100 кв. м, кинотеатр 3 400 кв. Местоположение в 500 метрах от Проспекта Салавата Юлаева, рядом улицы Менделеева, Айская</p>	<p>Сдаются в аренду торговые площади 1786 кв.м, по ул. Менделеева 134. Сейчас в здании проводится реконструкция с целью реализации новой для Уфы концепции и объединения здания в комплекс Территория 3000 которая уже доказала свою успешность. Мы расскажем вам общий концепт, пул резидентов, и наши возможности, звоните.характеристики объекта:> этаж 1> высота потолка - 5 м.> организованная зона погрузки> выделенный паркинг> красная линия по ул. Менделеева> свободный план и эскалаторы Финансовые условия:> арендная плата включает НДС 20 > отдельно оплачиваются коммунальные расходы> предусмотрен обеспечительный платеж</p>	<p>Сдается в долгосрочную аренду торговое помещение в ТЦ Южный полюс. Технические параметры: площадь 920 кв.м. свободной планировки, этаж 1, высота 3,3 м, 2 входные группы в ТЦ (общие), просторная парковка по периметру ТЦ-коммуникации централизованные. Дополнительные преимущества: возможность увеличения площади в цоколе, соседство федеральные сетевые компании. Финансовые условия:- НДС не облагается, коммунальные расходы оплачиваются дополнительно</p>	<p>Сдается торгово-офисное помещение в торговой галерее на первой линии ул. Бакалинской, перед ТЦ Ультра - адрес г. Уфа, Кировский р-н, ул.Бакалинская 31- площадь 3126,1 кв.м. (секции А, Б), возможно деление - этаж 1,2- высота потолка 4,3 м до перекрытия (рабочая до балки 3,4 м, до короба вентиляции 2,7 м)- входные группы 4 входных группы, две с первого этажа, две с парковки- зона загрузки общая - коммуникации центральные, система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции-парковка выделенная на территории торгового центра 1100 мм и перед фасадом помещения 30 мм для клиентов и сотрудников- отделка помещений предчистовая-электрическая мощность выделенная 100 кВт по запросу увеличение до 150квтсобственник: юридическое лицостоимость аренды: ставка аренды включает НДС, отдельно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные расходы</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001037937	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411501
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	8 000	7 200	7 120
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	8 000	7 200	7 120
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Софьи Перовской, 52/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, 2 этаж
Общая площадь	14 836,30	802,00	1 786,00	920,00	3 126,00
Площадь 1 этажа	14 836,30	0,00	1 786,00	920,00	1 563,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь выше 1 этажа	0,00	802,00	0,00	0,00	1 563,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	1,000	0,000	1,000	1,000	0,500
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	0,000	0,000	0,500
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	1,000	0,870	1,000	1,000	0,935
Корректировка на этаж расположения, %		14,94%	0,00%	0,00%	6,95%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 625	7 600	6 840	7 234
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 625	7 600	6 840	7 234
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Отделка помещений предчистовая
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	10,48%	10,48%	28,89%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 625	8 396	7 557	9 324
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%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 625	8 396	7 557	9 324

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма абсолютных корректировок		1 340	1 196	1 077	2 916
Коэффициент вариации	10,04%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,70	0,76	0,76	0,50
Вес	100,00%	25,87%	27,82%	27,82%	18,50%
Вклад в стоимость объекта		1 973	2 335	2 102	1 725
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС		8 135			

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	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Софьи Перовской, 52/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	13 673,40	802,0	1 786,0	920,0	3 126,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		6 982,5	8 000,0	7 200,0	7 120,0
Описание		<p>Сдается торговое помещение в трк Ультра, второй уровень, по адресу г.Уфа, ул. Бакалинская 27. Площадь 802 кв.м.технические характеристики:Общая площадь ТЦ 47 700 кв.м, аренднопригодная 32 800 кв.м. Открытая гостевая наземная парковка на 990 м/мест. Коммуникации городские централизованные, центральная система вентиляции и кондиционирования, современные системы охранырежим работы с 10.00 до 23.00 часов. Якорные арендаторы продовольственный гипермаркет 6 800 кв. м, магазин бытовой техники и электроники 2 000 кв. м, магазин товаров для детей 2 100 кв. м, кинотеатр 3 400 кв. Местоположение в 500 метрах от Проспекта Салавата Юлаева, рядом улицы Менделеева, Айская</p>	<p>Сдаются в аренду торговые площади 1786 кв.м, по ул. Менделеева 134. Сейчас в здании проводится реконструкция с целью реализации новой для Уфы концепции и объединения здания в комплекс Территория 3000 которая уже доказала свою успешность. Мы расскажем вам общий концепт, пул резидентов, и наши возможности, звоните.характеристики объекта:> этаж 1> высота потолка - 5 м.> организованная зона погрузки> выделенный паркинг> красная линия по ул. Менделеева> свободный план и эскалаторы Финансовые условия:> арендная плата включает ндс 20 > отдельно оплачиваются коммунальные затраты> предусмотрен обеспечительный платеж</p>	<p>Сдается в долгосрочную аренду торговое помещение в ТЦ Южный полос. Технические параметры: площадь 920 кв.м. свободной планировки, этаж 1, высота 3,3 м, 2 входные группы в ТЦ (общие), просторная парковка по периметру ТЦ- коммуникации централизованные. Дополнительные преимущества: возможность увеличения площади в цоколе, соседство федеральные сетевые компании. Финансовые условия:- ндс не облагается, коммунальные расходы оплачиваются дополнительно</p>	<p>Сдается торгово-офисное помещение в торговой галерее на первой линии ул. Бакалинской, перед ТЦ Ультра - адрес г. Уфа, Кировский р-н, ул.Бакалинская 31- площадь 3126,1 кв.м. (секции А, Б), возможно деление - этаж 1,2- высота потолка 4,3 м до перекрытия (рабочая до балки 3,4 м, до короба вентиляции 2,7 м)- входные группы 4 входных группы, две с первого этажа, две с парковки- зона загрузки общая - коммуникации центральные, система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции- парковка выделенная на территории торгового центра 1100 мм и перед фасадом помещения 30 мм для клиентов и сотрудников- отделка помещений предчистовая- электрическая мощность выделенная 100 квт по запросу увеличение до 150квтсобственник: юридическое лицостоимость аренды: ставка аренды включает ндс, отдельно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные расходы</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001037937	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411501
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	8 000	7 200	7 120
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	8 000	7 200	7 120
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Софьи Перовской, 52/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 600	6 840	6 764
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, 2 этаж
Общая площадь	13 673,40	802,00	1 786,00	920,00	3 126,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	1 786,00	920,00	1 563,00
Площадь выше 1 этажа	13 673,40	802,00	0,00	0,00	1 563,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	1,000	1,000	0,500
Доля выше 1 этажа	1,000	1,000	0,000	0,000	0,500
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,870	0,870	1,000	1,000	0,935
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	-13,00%	-13,00%	-6,95%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	6 612	5 951	6 294
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	6 612	5 951	6 294
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Отделка помещений предчистовая
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	10,48%	10,48%	28,89%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 305	6 574	8 112
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%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 633	7 305	6 574	8 112
Сумма абсолютных корректировок		349	2 081	1 873	2 644
Коэффициент вариации	10,04%				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,91	0,63	0,63	0,53
Вес	100,00%	33,61%	23,34%	23,34%	19,70%
Вклад в стоимость объекта		2 230	1 705	1 534	1 598
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС		7 068			

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. тип объекта (ОСЗ/помещение);
8. этаж расположения;
9. физическое состояние объекта;
10. состояние отделки;
11. 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 для группы Б).

Принт-скрин источника:

Сводки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Сводки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

на основе учета рыночного уровня собственности, аналогов и учета продаж/аренды, выполняемой сайтом ЦИАН, проведением анализа рыночных условий

№	Объекты	Новый объект	Возраст объекта	Средняя оценка в РФ	По районам*		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Квартиры поквартирные и домов с земельным участком	0,81	0,96	0,94	0,86	0,81	0,90
2	Объекты в других общественных зданиях и домах в районах делового назначения и в районах ИТЗ, с земельным участком	0,90	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Сараи/дома поквартирные и домов с земельным участком	0,81	0,96	0,94	0,93	0,81	0,92
4	Промышленные здания и домов с земельным участком	0,93	0,96	0,94	0,87	0,81	0,91
5	Складовые/торговые здания и строения на земельном участке назначения в зависимости от принадлежности к объектам складского назначения в индустриальном парке/зоне	0,74	0,93	0,94	0,87	0,81	0,79
6	Складовые/торговые участки с земельным участком в зависимости от назначения земельного участка в зависимости от назначения земельного участка	0,88	0,97	0,93	0,81	0,71	0,73
7	Квадратные здания, производственные здания, строения расположенные на земельном участке	0,81	0,96	0,97	0,83	0,80	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Квартиры поквартирные и домов с земельным участком	0,81	0,97	0,95	0,86	0,81	0,84
9	Объекты в других общественных зданиях и домах	0,91	0,96	0,94	0,85	0,81	0,90
10	Сараи/дома поквартирные и домов с земельным участком	0,81	0,96	0,95	0,86	0,81	0,84
11	Промышленные здания и домов с земельным участком	0,81	0,97	0,96	0,86	0,81	0,84

Примечания:

- При достижении допустимого уровня доходности (или максимальной суммы доли/акции) объект может быть выставлен на торг в продажу.
- Средняя оценка - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью объектов, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Уровень доходности слабо зависит от принадлежности объектов недвижимости Республики Башкортостан к различным муниципальным районам, характеризующимся различной спецификой рынка.
- Поиск объектов осуществляется на основании информации о текущих предложениях или по запросу.
- Рейтинг городов Москвы и города-спутники: Балашиха, Солнечногорск, Истринский, Дмитровский, Подольск, Пушкино, Королев, Видный, Мытищи, Тольятти, Самара, Ульяновск, Пенза, Саранск, Казань, Нижний Новгород, Волгоград, Ростов-на-Дону, Краснодар, Ставрополь, Краснодарский край, Республика Крым, Севастополь, Симферополь, Севастополь, Крым, Ялта, в связи с чем объекты могут быть представлены в различных регионах.
- В список объектов включены объекты, расположенные в г. Уфа Республики Башкортостан, с учетом учета объектов, расположенных в границах 20-ти муниципальных районов и городов Республики Башкортостан, не включая в список города Лаишевской области, других городов Республики Башкортостан, муниципальных образований Башкирской Республики, на территории в Актюбской, Оренбургской, Самарской, Челябинской областях.
- Список остальных городов и населенных пунктов Республики Башкортостан, не входящих в Актюбскую и Оренбургскую, в связи с чем объекты могут быть представлены в различных регионах.

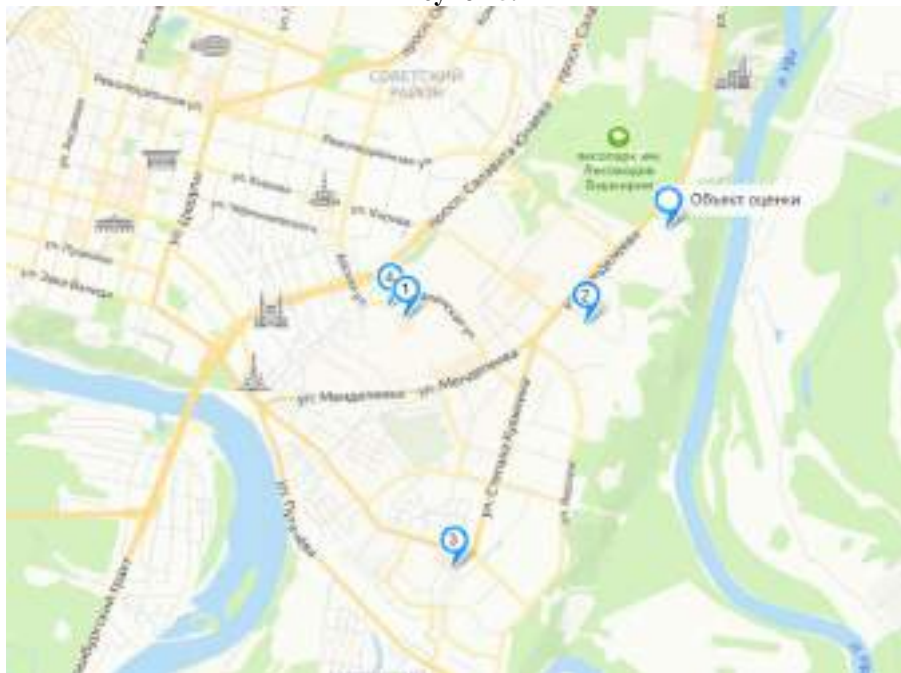
Корректировка на местоположение (район)

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.

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.

Рисунок 5.1



Источник: Яндекс. Карты

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 $2,03/2,61 - 1 = 0,7778$ или **минус 22,22%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.01.2022 года

№	Назначение (использование*) зданий помещений	цена/кв.м	тариф/кв.м	сдвиги значения
1	Административные здания и помещения общего назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	0,87	1,27	1,46
2	Складские здания и помещения общего назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)			1,08
3	Производственные (ремонтные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	0,48	0,51	0,58
4	Производственные (ремонтные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	0,43	0,50	0,58
5	Производственные (ремонтные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	0,43	0,50	0,58
6	Производственные (ремонтные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,13	1,44	1,38
7	Административные здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	0,88	1,42	1,57
8	Административные здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,38	3,01	3,48
9	Административные здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,37	0,71	1,08
10	Административные здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,99	2,99	3,99
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,13	2,95	2,50
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,87	1,20	1,02
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,73	2,41	2,04
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,74	1,03	0,87
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,09	3,24	2,61
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,23	3,46	2,79
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,31	3,58	2,89
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,70	4,19	3,38
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,27	2,64
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,71	2,42	2,03
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,39	1,97	1,65
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,46	3,82	3,08

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников» под ред. Лейфера Л. А., таблица 73, стр. 138. Корректировка применялась при необходимости исходя из этажа расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Таблица 73

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», таблица 73, стр. 138

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 01.01.2022 года

Коэффициент корректировки качества отделки помещений и помещений (по состоянию на 01.01.2022 г.)

№	Характеристика отделки	Нормативная ставка	Фактическая ставка	Среднее значение
1	Высокая отделка (паркет и ламинатное покрытие, паркетная доска, керамогранит)	1,00	1,00	1,00
2	Средняя отделка (паркетная доска, ламинат, керамогранит, керамическая плитка, керамогранит, керамогранит)			1,00
3	Средняя отделка (паркетная доска, ламинат, керамогранит, керамическая плитка, керамогранит, керамогранит)	1,00	1,00	1,00
4	Средняя отделка (паркетная доска, ламинат, керамогранит, керамическая плитка, керамогранит, керамогранит)	1,00	1,00	1,00
5	Средняя отделка (паркетная доска, ламинат, керамогранит, керамическая плитка, керамогранит, керамогранит)	1,00	1,00	1,00

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 Таблицах № 5.5-5.7.

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 – 10,04% (<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 5.8 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%		
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 5.9 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%		
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%		
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							

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.
Подвал	0,0	2 082,4	86,8	2 169,2	96,00%	2 169,2	2 082,4
Технический этаж	0,0	0,0	8 641,1	8 641,1	0,00%	4 320,6	0,0
Итого	0,0	2 082,4	8 727,9	10 810,3	19,26%	6 489,8	2 082,4
Итого	17 760,1	3 798,7	20 227,5	41 786,3	51,59%	37 432,2	21 558,8

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

Таблица 5.10 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		32 308,4
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.	3 798,7
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 **0,95**, который отражает верхнюю границу показателя эффективности арендопригодных площадей, по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2022 года

Источники: Аналитическая ведомость стоимости недвижимых зданий и помещений (Формат №1) (1.1.1.2022);

Воспроизводит фактическую заполняемость арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений по состоянию на 01.01.2022 года (Фактический уровень заполнения арендопригодных площадей). Указывается по состоянию на дату анализа арендопригодных площадей и не относится к факту.

Определение для оценки эффективности использования площади в арендопригодной площади:

Различия в уровне ценной и средней границе обусловлены различиями в уровне арендных ставок (средняя граница), высоте этажа, площади, конфигурации и т.д. (фактический уровень заполнения арендопригодных площадей), а также различиями в уровне арендных ставок (средняя граница) и уровне ценной границы (средняя граница) и не учитывает различия в уровне арендных ставок (средняя граница) и уровне ценной границы (средняя граница).

по уровню арендных ставок (средняя граница) и по уровню арендных ставок (средняя граница) и не учитывает различия в уровне арендных ставок (средняя граница) и уровне ценной границы (средняя граница).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения в здании	0,81	0,96	0,89
2	Офисные и другие административные помещения в здании	0,87	0,93	0,90
3	Складские помещения в здании	0,80	0,94	0,88
4	Производственные помещения в здании	0,90	0,92	0,91

1 - средняя граница — для объектов Большой площади; для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки;
2 - средняя граница — для объектов Малой и средней площади; для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

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

высококласной 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 сходные 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%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные 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 5.10 Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Ед. изм.	27.01.2022 - 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Общая площадь в расчет	кв.м.		49 305,3	49 305,3	49 305,3	49 305,3	49 305,3
Общая площадь в подвале	кв.м.		4 870,1	4 870,1	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	19 514,5	19 514,5
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.		24 920,7	24 920,7	24 920,7	24 920,7	24 920,7
Арендопригодная площадь в расчет			32 308,4	32 308,4	32 308,4	32 308,4	32 308,4
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.		3 798,7	3 798,7	3 798,7	3 798,7	3 798,7
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.		14 836,3	14 836,3	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	13 673,4	13 673,4
Ставка аренды для помещений подвала	руб./кв.м./год	3 803	3 978	4 145	4 319	4 496	4 676
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	8 135	8 509	8 867	9 239	9 618	10 003
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	7 068	7 393	7 704	8 027	8 356	8 691
рост*	%	4,60%	4,20%	4,20%	4,10%	4,00%	4,00%
Доходная часть							
Потенциальный валовый доход по договорам аренды	руб.	100 342 075	27 947 346	0	0	0	0
Потенциальный валовый доход по рыночным арендным ставкам	руб.	0	181 834 132	252 628 220	263 238 606	274 031 389	284 992 644
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	0	11 333 340	15 745 787	16 407 111	17 079 802	17 762 994
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	0	94 683 894	131 547 490	137 072 485	142 692 457	148 400 155
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	0	75 816 897	105 334 943	109 759 010	114 259 130	118 829 495
Потенциальный валовый доход всего		100 342 075	209 781 478	252 628 220	263 238 606	274 031 389	284 992 644
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		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Действительный валовый доход от сдачи всего по договорам аренды	руб.	100 342 075	27 947 346	0	0	0	0
Действительный валовый доход от сдачи	руб.	0	172 742 425	239 996 809	250 076 675	260 329 819	270 743 012
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	-	10 766 673	14 958 498	15 586 755	16 225 812	16 874 844
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	-	89 949 700	124 970 116	130 218 861	135 557 834	140 980 147
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	-	72 026 052	100 068 196	104 271 060	108 546 173	112 888 020
Действительный валовый доход от сдачи всего		100 342 075	200 689 771	239 996 809	250 076 675	260 329 819	270 743 012
Расходная часть							
Постоянные (невозмещаемые) расходы по договорам аренды	руб.	(23 279 361)	(6 483 784)	-	-	-	-
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		-	(42 185 519)	(58 609 747)	(61 071 357)	(63 575 282)	(66 118 293)
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		(23 279 361)	(48 669 303)	(58 609 747)	(61 071 357)	(63 575 282)	(66 118 293)

Показатель	Ед. изм.	27.01.2022 - 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
ЧОД¹⁵ ОТ АРЕНДЫ	руб.	77 062 713	152 020 468	181 387 062	189 005 319	196 754 537	204 624 718
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	71 491 079	120 643 444	122 399 990	108 451 252	96 016 214	
Ставка дисконтирования	%	17,60%	17,60%	17,60%	17,60%	17,60%	17,60%
период дисконтирования		0,4630	1,4260	2,4260	3,4260	4,4260	4,4260
фактор дисконтирования		0,9277	0,7936	0,6748	0,5738	0,4880	0,4880
Будущая стоимость реверсии	руб.						1 162 342 210
Коэффициент капитализации	%						17,60%
Текущая стоимость денежных потоков		519 001 978					
Текущая стоимость реверсии	руб.	567 222 998					
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	1 086 224 976					

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС): **1 086 224 976** (один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести двадцать четыре тысячи девятьсот семьдесят шесть) рублей.

¹⁵ Чистый операционный доход.

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 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) 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):

1 086 224 976 (один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести двадцать четыре тысячи девятьсот семьдесят шесть) рублей

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

Справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок, приходящаяся на каждый объект оценки, была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А., как доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), с учетом корректировки на передаваемые права.

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 53

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

Таким образом, доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), составляет $= 1 - 0,81 = 0,19$.

Корректировка на передаваемые права на земельный участок была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 15

цены земельных участков под одно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект аренды	собственность	1,00	1,15	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Таким образом, корректировка на передаваемые права составила 0,77.

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 с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹⁶ , 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 1/2	4 320,55	128 445 668	123 372 864	18 049 450
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	28 241,60	459 778 091	441 619 717	64 608 965

¹⁶ Земельный участок, общей площадью 66 909 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: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г.

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹⁶ , руб. без НДС
	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)	2 119,10	33 749 326	32 416 437	4 742 525
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	8 730 772	8 385 961	1 226 866
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	311 904 343	299 586 062	43 829 441
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	826 678	794 029	116 166
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	468 758	450 245	65 871
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	284 204	272 980	39 937
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	5 009 089	4 811 261	703 887
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	5 132 244	4 929 552	721 193
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	155 371 523	149 235 315	21 833 127

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹⁶ , руб. без НДС
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	1 068 653	1 026 447	150 169
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	15 234 007	14 632 359	2 140 714
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	163 063	156 623	22 914
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	163 063	156 623	22 914
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)	549,70	3 432 063	3 296 518	482 281
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	362 992	348 656	51 008
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	763 480	733 327	107 286
ИТОГО:		50 135,85	1 130 888 016	1 086 224 976	158 914 714

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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Стр. 1 из 6

Информация об объекте недвижимости			
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ			
Адрес объекта недвижимости	г. Уфа, ул. Заводская, д. 21/1, кв. 103-1		
Учредитель (владелец) объекта недвижимости	ООО «УК «Навигатор» Д.У.		
Информация об обременении			
Право собственности	04/01/2020		
Ипотека			
Обременение в пользу третьих лиц			
Обременение в пользу государства			
История владения объектом недвижимости			
Дата вступления в силу права собственности	04/01/2020		
Дата вступления в силу обременения			
История владения объектом недвижимости (таблица)			
Дата вступления в силу права собственности	04/01/2020	Дата вступления в силу обременения	
Дата вступления в силу обременения		Дата вступления в силу права собственности	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 28.11.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Стр. 5 из 6

Информация об объекте недвижимости			
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ			
Адрес объекта недвижимости	г. Уфа, ул. Заводская, д. 21/1, кв. 103-1		
Учредитель (владелец) объекта недвижимости	ООО «УК «Навигатор» Д.У.		
Информация об обременении			
Право собственности	04/01/2020		
Ипотека			
Обременение в пользу третьих лиц			
Обременение в пользу государства			
История владения объектом недвижимости			
Дата вступления в силу права собственности	04/01/2020	Дата вступления в силу обременения	
Дата вступления в силу обременения		Дата вступления в силу права собственности	
История владения объектом недвижимости (таблица)			
Дата вступления в силу права собственности	04/01/2020	Дата вступления в силу обременения	
Дата вступления в силу обременения		Дата вступления в силу права собственности	
История владения объектом недвижимости (таблица)			
Дата вступления в силу права собственности	04/01/2020	Дата вступления в силу обременения	
Дата вступления в силу обременения		Дата вступления в силу права собственности	
История владения объектом недвижимости (таблица)			
Дата вступления в силу права собственности	04/01/2020	Дата вступления в силу обременения	
Дата вступления в силу обременения		Дата вступления в силу права собственности	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 28.11.2018

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

№18/01/2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 «УФСА И СЕВЕРНОЕ РАЙОНА УФА ЭКСПО»

Муниципальное образование «Северный район Республики Башкортостан» (далее по тексту - «Северный район»)

Объект недвижимости:

УФСА И СЕВЕРНОЕ РАЙОНА УФА ЭКСПО
 Индивидуальный предприниматель
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 УФА ЭКСПО

Описание объекта недвижимости: **18/01/001/001**
 Объект недвижимости: **18/01/001/001**

Адрес: **Республика Башкортостан, Северный район, с/пос. Северо-Уфимское, д. 178, литер А1, кадастровый №18/01/001/001/001/001**

Сведения об объекте:

Тип объекта: **Жилые здания**

Вид объекта: **Жилые здания**

Помещение: **Жилые помещения**

Этаж: **18/01/001/001/001/001/001**

Объем: **18/01/001/001/001/001/001**

Площадь: **18/01/001/001/001/001/001**

Число комнат: **18/01/001/001/001/001/001**

Вид объекта: **Жилые здания**

Объем: **18/01/001/001/001/001/001**

Площадь: **18/01/001/001/001/001/001**

Число комнат: **18/01/001/001/001/001/001**

Выдана в соответствии с Законом Республики Башкортостан от 07.12.2011 № 118-З

Дата выдачи: **2022-01-27**

Информационный ресурс: **18/01/001/001/001/001/001**

Исходные данные: **18/01/001/001/001/001/001**

Выдана в соответствии с Законом Республики Башкортостан от 07.12.2011 № 118-З

Дата выдачи: **2022-01-27**

Информационный ресурс: **18/01/001/001/001/001/001**

Исходные данные: **18/01/001/001/001/001/001**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

№18/01/2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 «УФСА И СЕВЕРНОЕ РАЙОНА УФА ЭКСПО»

Муниципальное образование «Северный район Республики Башкортостан» (далее по тексту - «Северный район»)

Объект недвижимости:

УФСА И СЕВЕРНОЕ РАЙОНА УФА ЭКСПО
 Индивидуальный предприниматель
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 УФА ЭКСПО

Описание объекта недвижимости: **18/01/001/001**
 Объект недвижимости: **18/01/001/001**

Адрес: **Республика Башкортостан, Северный район, с/пос. Северо-Уфимское, д. 178, литер А1, кадастровый №18/01/001/001/001/001**

Сведения об объекте:

Тип объекта: **Жилые здания**

Вид объекта: **Жилые здания**

Помещение: **Жилые помещения**

Этаж: **18/01/001/001/001/001/001**

Объем: **18/01/001/001/001/001/001**

Площадь: **18/01/001/001/001/001/001**

Число комнат: **18/01/001/001/001/001/001**

Выдана в соответствии с Законом Республики Башкортостан от 07.12.2011 № 118-З

Дата выдачи: **2022-01-27**

Информационный ресурс: **18/01/001/001/001/001/001**

Исходные данные: **18/01/001/001/001/001/001**

Выдана в соответствии с Законом Республики Башкортостан от 07.12.2011 № 118-З

Дата выдачи: **2022-01-27**

Информационный ресурс: **18/01/001/001/001/001/001**

Исходные данные: **18/01/001/001/001/001/001**

№ документа	Дата документа	Вид документа	Дата выдачи	Вид документа	Дата выдачи
№011/001/2022/001/001/001	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27
№ документа	Дата документа	Вид документа	Дата выдачи	Вид документа	Дата выдачи
№011/001/2022/001/001/001	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27

№ документа	Дата документа	Вид документа	Дата выдачи	Вид документа	Дата выдачи
№011/001/2022/001/001/001	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27
№ документа	Дата документа	Вид документа	Дата выдачи	Вид документа	Дата выдачи
№011/001/2022/001/001/001	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27

№ документа	Дата документа	Вид документа	Дата выдачи	Вид документа	Дата выдачи
№011/001/2022/001/001/001	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27
№ документа	Дата документа	Вид документа	Дата выдачи	Вид документа	Дата выдачи
№011/001/2022/001/001/001	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	2022.01.27

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 4 из 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Информация об объекте недвижимости

Объект недвижимости: **Земельный участок № 50:08/004/005/2019/001/001/002**
 Вид недвижимости: **земельный участок**
 Вид разрешенного использования: **для размещения объектов складского назначения в границах населенных пунктов**

Сведения об объекте недвижимости

Участок **50:08/004/005/2019/001/001/002**



Сведения об объекте недвижимости

Идентификационный номер	50:08/004/005/2019/001/001/002
Место нахождения	Республика Башкортостан, город Уфа, районный округ Златоустовский, поселок городского типа Златоуст

№044-ДО/22/4

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 5 из 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Информация об объекте недвижимости

Объект недвижимости: **Земельный участок № 50:08/004/005/2019/001/001/001**
 Вид недвижимости: **земельный участок**
 Вид разрешенного использования: **для размещения объектов складского назначения в границах населенных пунктов**

Сведения об объекте недвижимости

Участок **50:08/004/005/2019/001/001/001**

Идентификационный номер	Квартал		Исторический район	Муниципальный район	Республиканский район
	01	02			
50:08/004/005/2019/001/001/001	01	02	Златоустовский район	Златоустовский район	Златоустовский район

Сведения об объекте недвижимости

Идентификационный номер	50:08/004/005/2019/001/001/001
Место нахождения	Республика Башкортостан, город Уфа, районный округ Златоустовский, поселок городского типа Златоуст

№044-ДО/22/4

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 6 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости)

Объект недвижимости: **Земельный участок**
 Вид объекта недвижимости: **Земельный участок**
 Вид кадастрового учета: **Кадастровый учет**
 Вид кадастрового документа: **Кадастровый план**

Сведения об объекте недвижимости:

Код	Наименование	Тип	Площадь	Площадь		Требования
				кв. м	кв. м	
1	Земельный участок	1	10000,00	10000,00	0,00	0
2	Земельный участок	2	10000,00	10000,00	0,00	0
3	Земельный участок	3	10000,00	10000,00	0,00	0
4	Земельный участок	4	10000,00	10000,00	0,00	0
5	Земельный участок	5	10000,00	10000,00	0,00	0
6	Земельный участок	6	10000,00	10000,00	0,00	0
7	Земельный участок	7	10000,00	10000,00	0,00	0
8	Земельный участок	8	10000,00	10000,00	0,00	0
9	Земельный участок	9	10000,00	10000,00	0,00	0
10	Земельный участок	10	10000,00	10000,00	0,00	0

Сведения об объекте недвижимости, подлежащем государственному кадастровому учету:

Объект недвижимости: **Земельный участок**
 Вид объекта недвижимости: **Земельный участок**
 Вид кадастрового учета: **Кадастровый учет**
 Вид кадастрового документа: **Кадастровый план**

Сведения об объекте недвижимости, подлежащем государственному кадастровому учету:

Объект недвижимости: **Земельный участок**
 Вид объекта недвижимости: **Земельный участок**
 Вид кадастрового учета: **Кадастровый учет**
 Вид кадастрового документа: **Кадастровый план**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 №044-ДО/22/4 от 27.01.2022 г.

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 7 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости)

Объект недвижимости: **Земельный участок**
 Вид объекта недвижимости: **Земельный участок**
 Вид кадастрового учета: **Кадастровый учет**
 Вид кадастрового документа: **Кадастровый план**

Сведения об объекте недвижимости:

Код	Наименование	Тип	Площадь	Площадь		Требования
				кв. м	кв. м	
1	Земельный участок	1	10000,00	10000,00	0,00	0
2	Земельный участок	2	10000,00	10000,00	0,00	0
3	Земельный участок	3	10000,00	10000,00	0,00	0
4	Земельный участок	4	10000,00	10000,00	0,00	0
5	Земельный участок	5	10000,00	10000,00	0,00	0
6	Земельный участок	6	10000,00	10000,00	0,00	0
7	Земельный участок	7	10000,00	10000,00	0,00	0
8	Земельный участок	8	10000,00	10000,00	0,00	0
9	Земельный участок	9	10000,00	10000,00	0,00	0
10	Земельный участок	10	10000,00	10000,00	0,00	0

Сведения об объекте недвижимости, подлежащем государственному кадастровому учету:

Объект недвижимости: **Земельный участок**
 Вид объекта недвижимости: **Земельный участок**
 Вид кадастрового учета: **Кадастровый учет**
 Вид кадастрового документа: **Кадастровый план**

Сведения об объекте недвижимости, подлежащем государственному кадастровому учету:

Объект недвижимости: **Земельный участок**
 Вид объекта недвижимости: **Земельный участок**
 Вид кадастрового учета: **Кадастровый учет**
 Вид кадастрового документа: **Кадастровый план**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 №044-ДО/22/4 от 27.01.2022 г.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Листов 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 согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(об объекте недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____
Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
27.11.2018 № 99/2018/22063868	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Номер кадастрового выдела:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2008
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Советский, ул.Малдышева, д.158
Площадь:	90814 +/- 145 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	55016000
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, 02:55:010715:885
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:55:010715:44, 02:55:010715:43, 02:55:010715:34, 02:55:010715:42, 02:55:010715:47
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись:
	инициалы, фамилия

МП

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(об объекте недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____
Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
27.11.2018 № 99/2018/22063868	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), торговые усадьбы), предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, консультирование, обслуживание, обслуживание детсадов/детей
Сведения о кадастровом инвентаре:	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 жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, индустриальной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, озелененной усадьбы, дендропарка, лесопарка:	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 ЕГРН
полное наименование должности:	подпись:
	инициалы, фамилия

МП

Лист 2

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

Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист №	Рисунка 2	Всего листов рисунка 2
27.11.2018 № 99/2018/02/06/38668		Всего рисунков
Кадастровый номер	02:55:010715:57	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2	Дата, номер и дата государственной регистрации права	2.1 не зарегистрировано
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	21.09.2016
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:57-02/101/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2016 по 01.06.2021
	3.1.1. дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ГейКантоп", ИНН: 5029144685
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.08.2016 №6и; Изменения и дополнения к правам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1
	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	21.09.2016
	номер государственной регистрации:	02:04/101-04/301/006/2016-5439/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025	
3.1.2. дата, 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 №243-16; Соглашению о залоге стороны в Договоре №243-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016г. от 01.08.2016 №6и	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициал, фамилия
		инициал, фамилия

МП


Земельный участок		
информация		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
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:	02:04/101-04/2016/05/2016-5717/2
	сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БалстройНур", 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 апреля 2016г. от 01.04.2016 №6/ж; 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:	02:04/101-04/2016/05/2016-5723/2
	сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Панорамистан", 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.	Договора участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
5.	Завлечение в суд и/или судебные преследования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного лица:	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 прав (перехода, прекращения права), ограничения прав 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 сделок, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации в силу прекращения, ограничения прав на земельный участок на земельный участок/обременения земельного участка:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

МП

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(по кадастровому плану)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего участков _____
27.11.2018 № 95/2018/220638668		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

МП

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

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строений	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	E	Нежилое строение	выставочный комплекс	цок.эт. - железобетонные монолиты, 1-й эт. - железобетонный монолитный каркас, заполнение фасадные экспозицион. и сандвич панели	3	17 762,2	134861	0	37 192 002
ИТОГО:						17 762,2		37 192 002	

Инвентаризационная стоимость
 Тридцать семь миллионов сто девяносто две тысячи две рубля

Назначение: нежилое

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
Исполнитель Гильманов Ф.Р.	Дата 02.06.2014г. Подпись <i>[Signature]</i>	
Шарафутдинов А.Н.		

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 запрещений

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
		9 087,7				

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Литера по плану	Водообеспечение	Канализация	Отопление				Горячая водоснабжение	Газоснабжение	Электрообеспечение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (кварт.) котельной	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
И	17 782,2	17 782,2			17 782,2			17 782,2			17 782,2	

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.)	$106,78*54,61+1,85*6,49+1,54*27,30+(2/3*53,63*21,59)-((14,35+16,47)/2*3,25)-(2/3*16,47*1,26)+(2/3*14,35*1,09)+34,04*11,80+(3,98*6,82)*2-1,05*16,01-3,29*14,20+((7,68+12,44)/2*11,23)+(2/3*12,44*0,50)-(2/3*7,68*0,25)$	7 468,9	4,68	34 954
	Нежилое строение (2 - 3 эт.)	$107,29*54,94-1,76*11,50-1,54*8,84+(2/3*22,50*54,32)$	6 676,5	12,70	84 778
	Крыльца, пандусы	$8,91*4,55+8,90*4,60+28,72*3,90+53,65*11,77+(2/3*9,00*50,60)+(150,60+34,82)/2*9,57-(2/3*34,82*4,13)+8,25*2,35+5,00*4,40+3,80*14,40+12,45*2,50+2,30*20,80$	1 618,8		
	Нежилое строение (техн. эт.)	$25,18*6,84+26,52*6,85$	360,7	6,65	2 399
	Нежилое строение (техн. эт.)	$9,28*6,65+9,25*6,67$	123,3	6,32	779
	Нежилое строение (техн. эт.)	$5,94*6,95+4,96*9,24+9,26*6,24+3,93*6,24+3,95*6,26+6,24*8,25+11,82*6,21$	325,3	4,22	1 373
	Нежилое строение (техн. эт.)	$10,07*6,90+6,90*6,85$	130,5	4,10	535
	Нежилое строение (1-й эт. техн. пом.)	$3,53*4,98$	17,6	2,45	43
	Итого по лит. E		9 087,7		124 861
	Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		23 366,1		124 861
E	Итого по группе строений E		9 087,7		
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		9 087,7		

к по
по а

Литера
по
плану

1

E

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	
		7	эл. щитовая	40.5		40.5		4.38	
		8	венткамера	120.3		120.3		4.38	
		14 778	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
			17	подсобное помещение	18.5		18.5		4.38
			18	помещение насосной установки	8.8	8.8			4.38
		2 399 779	1	19	лестничная клетка с подпором воздуха	25.2		25.2	
20	помещение коммуникационного оборудования			14.7	14.7			4.38	
21	грузовой подъемник			12.0		12.0		4.38	
22	тамбур			14.0		14.0		4.38	
23	гардероб д/тех. персонала			32.0	32.0			4.38	
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	
1 373	1	29	умывальная	4.8		4.8		4.38	
		30	помещение КНС	6.2		6.2		4.38	
		31	гардероб д/тех. персонала	29.6	29.6			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		4.38	
		36	венткамера	10.8		10.8		4.38	
		37	венткамера	104.2		104.2		4.38	

4

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 помещения	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	191.8		191.8		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	8.8	8.8			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 главу	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	помещения коммуникац. оборудования	21.4	21.4			2.95
		60	подсобное помещение	10.8		10.8		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	94.8	94.8			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	19.6		19.6		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	14471.8	3310.6		
		Итого по объекту в целом		17782.2	14471.8	3310.6		

4

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Е Нежилое строение

Год реконструкции
Год постройки 2014

Год капитального ремонта
Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

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

№ п/п	Наименования 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	сплошчатые монолитные железобетонные	хорошее	5.0	1	5		
#2	Стены и перегородки	цол.шт. - железобетонные монолиты, 1-й эт.-железобетонный монолитный каркас, заполнения фасадные композиции, и сэндвич панели	хорошее	16.0	1	16		
#3	Перекрытия	монолитные железобетонные балочные	хорошее	13.0	1	13		
#4	Крыша	плоская с кровельным покрытием рулонным материалом "Техноласт ЭПП, ЭКТ"	хорошее	7.0	1	7		
#5	Полы	бетонные, плитка	хорошее	9.0	1	9		
#6	Отделка	штукатурка стен, покраска, плитка, обшивка гипсокартоном	хорошее	10.5	1	10		
#7	Проемы	окна и витражи - алюминиевые стеклопакеты, двери - филантиные, металлические	хорошее	9.0	1	9		
#8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства							
#	Канализация	централизованная	хорошее	10.0	1	10		
#	Отопление	от центральной котельной	хорошее	20.0	1	20		
	Герметизация оконных			12.0	-	-		
	Центральное отопление				-	-		
#	Вентиляция	имеется	хорошее	2.2	1	2.2		
#	Электроснабжение	проводка скрытая	хорошее	4.5	1	4.5		
	Газоснабжение			7.2	-	-		
#	Водоснабжение	центральный	хорошее	2.6	1	2.6		
	Телевидение			0.4	-	-		
#	Телефоны	имеется	хорошее	0.7	1	0.7		
	Радио			0.4	-	-		
#9	Прочие работы	разные	хорошее	9.0				
#	Слаботочные устройства	имеется	хорошее		1			
	Лестницы	монолитные железобетонные			-	-		
ИТОГО				100.0		109.1		0.0
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} * 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 * 100}{109.1} = 0$								

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	Поправочные коэффициенты						Стоимость в ценах 1991 г.	Корр.-индексы цен 1998 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	всозн. %	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м. в ценах 1991 года	
						к уд. веса	Клим. район	Гр. кап.	к 1984 г.	к 1984 г.	к 1991 г.							к 1991 г.
E	Нежилая строение	33/3	кв	22,9	124861	1,091	1,14	1	1,17	1,02	1,57	1,25	8292531	4,405	37192002	0	37192002	466,34
	Всего по основным строениям												8292531		37192002		37192002	
E	Итого по группе строений E	33/3											8292531		37192002		37192002	

18

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
37162002	37162002					37162002	37162002

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.

«В.И. Ильина»
Тел. 800-44-554000
1705, 19 05 мб

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, изменения 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 состав 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 правоудостоверяющим 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.

Итого: 31 шт. 10.000 руб.
 11.03.2015 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Заместитель ген. директора - начальник участка _____

Аюпова И. Р.

МП

Ильина Н.В.
 приказ № 168 от
 от 21.11.2011г.

Ильясов И.А.
 начальник участка
 ООО «УК «Навигатор»



форма №1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

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 июля 2014 г.

(указывается дата составления объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

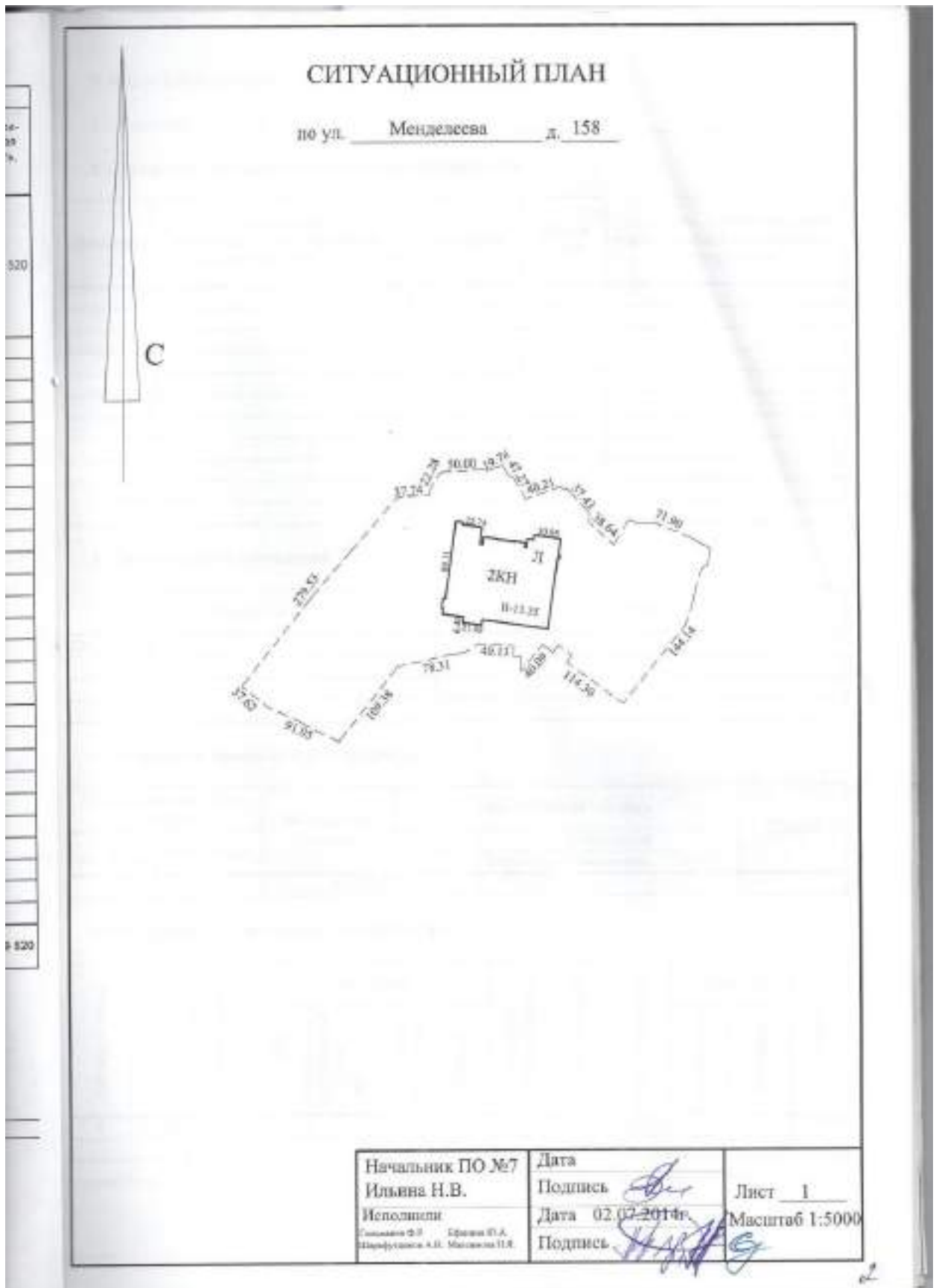
№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строения					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Д	Нежилое строение	торговое	подл. ж/бетон-моноклит, 1-й и 2-й эт.- ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасады композитом, в основании панели	2	30 976,0	191125	0	56 019 520
Итого:						30 976,0			56 019 520

Инвентаризационная стоимость:

Пятьдесят шесть миллионов девятнадцать тысяч пятьсот двадцать рублей.

Назначение: нежилое

Кроме того имеется эксплуатируемая кровля площадью 8541,1 кв.м. используемая под автостоянку



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		
		12 660,1		Замощено	Озеленено	Прочая

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Лифтеры по плану	Водоснабжение	Канализация	Отопление				Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (квартир)	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
п	30 976,0	30 976,0			30 976,0			30 976,0				30 976,0

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)	$122.96*85.94+18.31*2.6$ $4-6.72*1.86+18.86*31.4$ $5+2.62*8.71+8.51*50.82$ $-0.66*20.32-2.66*5.02+3$ $0.95*18.94-0.36*73.63$	12 184,5	6,70	81 636	
	Нежилое строение (1-й этаж)	$13.41*6.76$	90,7	3,45	313	
	Нежилое строение (1-й этаж)	$6.40*21.89$	140,1	3,40	476	
	Нежилое строение (1-й этаж)	$2.08*2.74$	5,7	3,30	19	
Л	Нежилое строение (2-й этаж)	$122.96*85.94+18.31*2.6$ $4-6.72*1.86+18.86*31.4$ $5+2.62*8.71+8.51*50.82$ $-0.66*20.32-2.66*5.02+3$ $0.95*18.94-0.36*73.63-4$ $.94*3.61$	12 167,1	6,65	80 912	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$6.25*3.23+7.45*8.64+4.$ $78*4.15-6.00*1.76+7.48$ $*26.87-0.79*5.00$	289,8	3,30	956	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$18.86*31.45+2.62*8.71+$ $30.95*19.20$	1 210,2	4,00	4 841	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$6.51*44.25-0.70*20.32+$ $3.47*11.36+7.82*17.85+$ $7.93*14.27-2.60*2.06-5.$ $60*4.65+5.66*8.47$	668,3	3,95	2 640	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$15.62*7.05$	110,3	4,45	491	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$22.95*8.40$	192,8	3,88	748	
	Нежилое строение (техн.эт.)	$20.12*9.48+4.27*3.68$	206,5	3,90	805	
	Нежилое строение (техн.эт. вставка)	$11.60*8.78+12.35*8.78$	210,3	3,15	662	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$122.34*18.68$	2 273,1	5,80	13 184	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69*12.16$	300,2	6,93	2 081	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69*5.20$	153,1	4,18	640	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69*5.04+2.34*3.81$	158,0	3,10	490	
	Нежилое строение (подв.эт.)	$9.62*6.32$	60,8	3,80	231	
		Крыльца, пандусы	$1.52*10.50+4.64*12.10+$ $8.30*3.86+3.48*7.11+(3$ $.02*4.38)/2+(3.04*5.04)/$ $2+(5.04*2.90)/2+(2.88*5$ $.25)/2+(2.95*5.28)/2+(3.$ $05+5.16)/2+8.83*4.78+4$ $.80*2.85+4.83*1.74+2.5$ $4*1.92$	239,1		
		Итого по лит. А		12 660,1		191 126
		Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		43 081,8		191 126
Л	Итого по группе строений Л		12 660,1			
	Всего по служебным постройкам - площадь по внешнему обмеру					

	Всего по сооружениям			
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		12 660.1	
бмеру				
Объем (куб. м.)				
81 636				
313				
476				
19				
80 912				
956				
4 841				
2 640				
491				
748				
802				
662				
13 184				
2 081				
640				
490				
231				
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

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
Л	подвал	1	складское помещение	541.4	541.4			5.50
		2	ИТП	27.5	27.5			5.50
		2в	коридор	4.6		4.6		5.50
		2б	техническое помещение	8.6		8.6		5.50
		3	лестничная клетка	45.1		45.1		5.50
		3в	тамбур	35.1		35.1		5.50
		4	электрощитовая	48.6	48.6			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			2.88		
18	склад	425.5	425.5			3.88		
			Итого по этажу "подвал" литеры "Л"	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	58.7	58.7			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	18.3	18.3			6.40

Экспл. 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 помещения	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 помещение	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	196.2	196.2			6.40
		41	торговое помещение	31.8	31.8			6.40
		42	торговое помещение	36.1	36.1			6.40
		43	торговое помещение	74.1	74.1			6.40
		44	торговое помещения	36.4	36.4			6.40
		45	торговое помещение	19.6	19.6			6.40
		46	торговое помещения	26.3	26.3			6.40
		47	торговое помещение	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 помещения	18.2	18.2			6.40
		54	торговое помещение	283.6	283.6			6.40
		55	торговое помещения	79.4	79.4			6.40
		56	торговое помещения	79.7	79.7			6.40
		57	торговое помещения	167.8	167.8			6.40
		58	торговое помещения	41.8	41.8			6.40
		59	торговое помещения	32.1	32.1			6.40
		60	торговое помещения	26.6	26.6			6.40
		61	торговое помещения	119.4	119.4			6.40
		62	торговое помещения	106.7	106.7			6.40
		63	торговое помещения	71.5	71.5			6.40
		64	торговое помещения	206.3	206.3			6.40
		65	торговое помещения	331.4	331.4			6.40
		66	торговое помещения	52.1	52.1			6.40
		67	торговое помещения	23.2	23.2			6.40
		68	торговое помещения	21.1	21.1			6.40
		69	торговое помещения	44.6	44.6			6.40
		70	торговое помещения	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 помещения	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 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 пользо- вания, кв.м.	Высота помеще- ния, 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 помещение	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	90.0	90.0			6.40
		93	торговое помещение	162.9	162.9			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	6.6	6.6			3.00
		99	торговое помещение	194.4	194.4			3.00
		100	торговое помещение	34.1	34.1			3.00
		101	подсобное помещение	1.5	1.5			3.00
		102	подсобное помещение	1.3	1.3			3.00
		103	подсобное помещение	1.7	1.7			3.00
		104	подсобное помещение	1.9	1.9			3.00
		105	торговое помещение	67.7	67.7			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	лмфт	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 трапаторами	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	3.8		3.8		3.00
		152	помещение загрузки	12.4	12.4			3.00
		153	помещение загрузки	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 загрузки	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	8.5		8.5		3.00
		167	санузел	10.2		10.2		3.00
		168	санузел	1.6		1.6		3.00
		169	санузел	1.5		1.5		3.00
		170	санузел	1.6		1.6		3.00
		171	санузел	1.6		1.6		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	6,1		6,1		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	2218,8		2218,8		6,40
			Итого по этажу "1" литеры "П"	11690,3	7680,3	4010,0		
	↑ (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

Элемент 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
		216	торговое помещение	35.1	35.1			3.00
		217	торговое помещение	38.3	38.3			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	эл. 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. р.)		Итого по этажу "1 (Антр.)" лифтеры "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
		278	подсобное помещение	3,4	3,4			6,35
		280	торговое помещение	156,6	156,6			6,35
		281	торговое помещение	156,8	156,8			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 кофейни	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	209,5	209,5			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			6.35
		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	56.6	56.6			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	182.3	182.3			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	пестничная клетка	58.5		58.5		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	18.1		18.1		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	66.9		66.9		6.35
		377	лифтовый холл	22.9		22.9		6.35
		378	коридор	38.4		38.4		6.35
		379	помещение с трапелаторами	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	39.1		39.1		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	55.8		55.8		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	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
	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
		402а	кабинет	13.4	13.4			2.95
		403	коридор	9.2		9.2		2.95
		404	кабинет	12.8	12.8			2.95
		405	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	2056.2		2056.2		2.95
	2 (Антр.)		Итого по этажу "2 (Антр.)"	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	каросная	93.7	93.7			4.15
		436	лестничная клетка	39.7		39.7		3.58
		437	венткамера	117.6	117.6			3.58
		438	ал. щитовая	11.3		11.3		3.58

14

Номер этажа	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		3,60
		448	лестничная клетка	21,5		21,5		3,60
		449	венткамера	62,2		62,2		3,60
		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 "Д"	2454,0	390,7	2063,3		
	Техн. (вставка)	470	лестничная клетка	36,5		36,5		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		

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.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	подвал-ж/бетон, цокольный, 1-й и 2-й эт.- ж/бетонный монолитный каркас, заполнения фасады композицией и оштукатурены панелями	хорошее	96.0	1	96		
#3	Перекрытия	монолитные железобетонные	хорошее	13.0	1	13		
#4	Крыша	плоская железобетонная	хорошее	7.0	1	7		
#5	Полы	бетонные, плитка	хорошее	9.0	1	9		
#6	Отделка	штукатурка стен, покраска, плитка, обшивка гипсокартонной	хорошее	10.0	1	10		
#7	Проемы	окна и входные - алюминиевые стеклопакеты, двери - филенчатые, металлические	хорошее	9.0	1	9		
#8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства							
#	Канализация	центральная	хорошее	10.0	1	10		
#	Столовая	от местной котельной	хорошее	20.0	1	20		
	Горячее водоснабжение			12.0	-	-		
	Центральное отопление				-	-		
#	Вентиляция	нравится	хорошее	2.2	1	2.2		
#	Электроснабжение	проводы скрытые	хорошее	4.6	1	4.6		
	Газоснабжение			1.8	-	-		
#	Водопровод	центральный	хорошее	2.6	1	2.6		
	Телевидение			0.4	-	-		
#	Телефоны	имеются	хорошее	0.7	1	0.7		
	Радио			0.4	-	-		
#9	Прочие работы	разные	хорошее	9.0				
#	Слаботочные устройства	имеются	хорошее		1			
	Лестницы	монолитные железобетонные	хорошее		-	-		
ИТОГО				100.0		109.1		0.0
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} * 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 * 100}{109.1} = 0$								

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								

9. Стоимость основных и служебных строений

Литера	Наименование строения	№ документа	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кан-во	Поправочные коэффициенты								Стоимость в ценах 1991 г.	Кэфф-т индекса цен 1998 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м в ценах 1991 года
						к уд. веса	Клим. ра-кон	Гр. кан.	к 1994 г.	к 1994 г.	к 1991 г.	к 1991 г.	к кв. V					
Л	Нежилое строение	33/3	м3	22,8	130000	1,061	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	1,061	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 конструкции	Размеры (длина, ширина, высота), м	Не сообразна/ Нетабличка	Ед. изм.	Средняя цена по таблице	Кол-во	Поправочные коэффициенты							Восстановительная стоимость (руб.)	Инвентаризационная стоимость (руб.)		
								« Уд. веса	Клим. ра- йон	Гр. кат.	« 1984 г.	« 1984 г.	« 1991 г.	« 1991 г.			На V	Коеффициент индекса цен 1993 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. В. 

_____ Проверил Ильина Н. В. 

31.10.2014 _____ Заместитель ген. директора - начальник участка Аюпов И. Р. 

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

12. Отметка о последующих обследованиях

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

№/лп

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 характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудования, возведение, разрушение, 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 (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

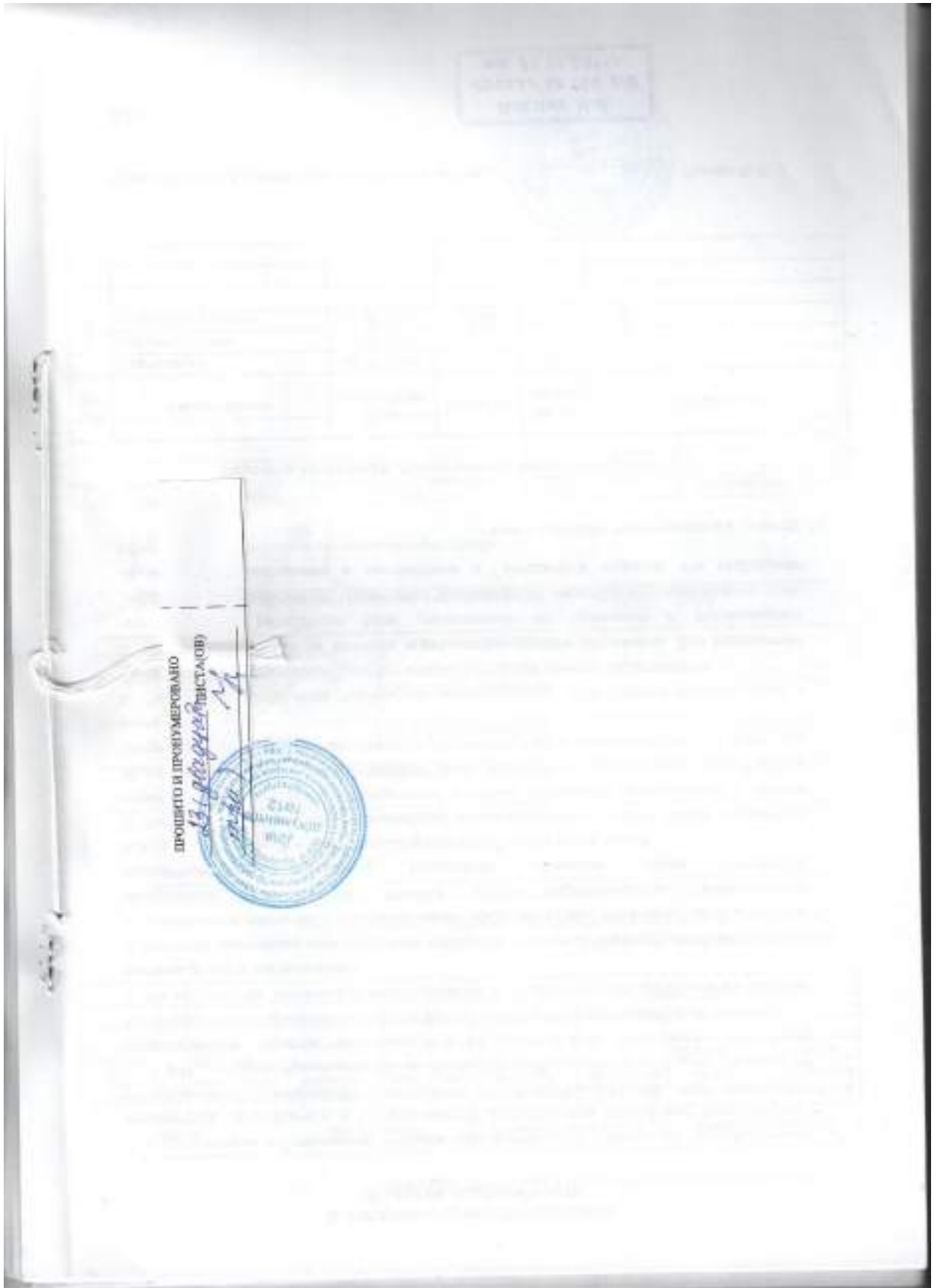
№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Применение
1	Экспликация	02.07.2014		11	
2	Полтажный план	02.07.2014	1/200	4	
3	Ситуационный план	02.07.2014	1/500	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП

Ильина И.В.
приказ № 168 от
от 21.11.2011г.



Форма НФ 1

Экземпляр
владельца

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

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)

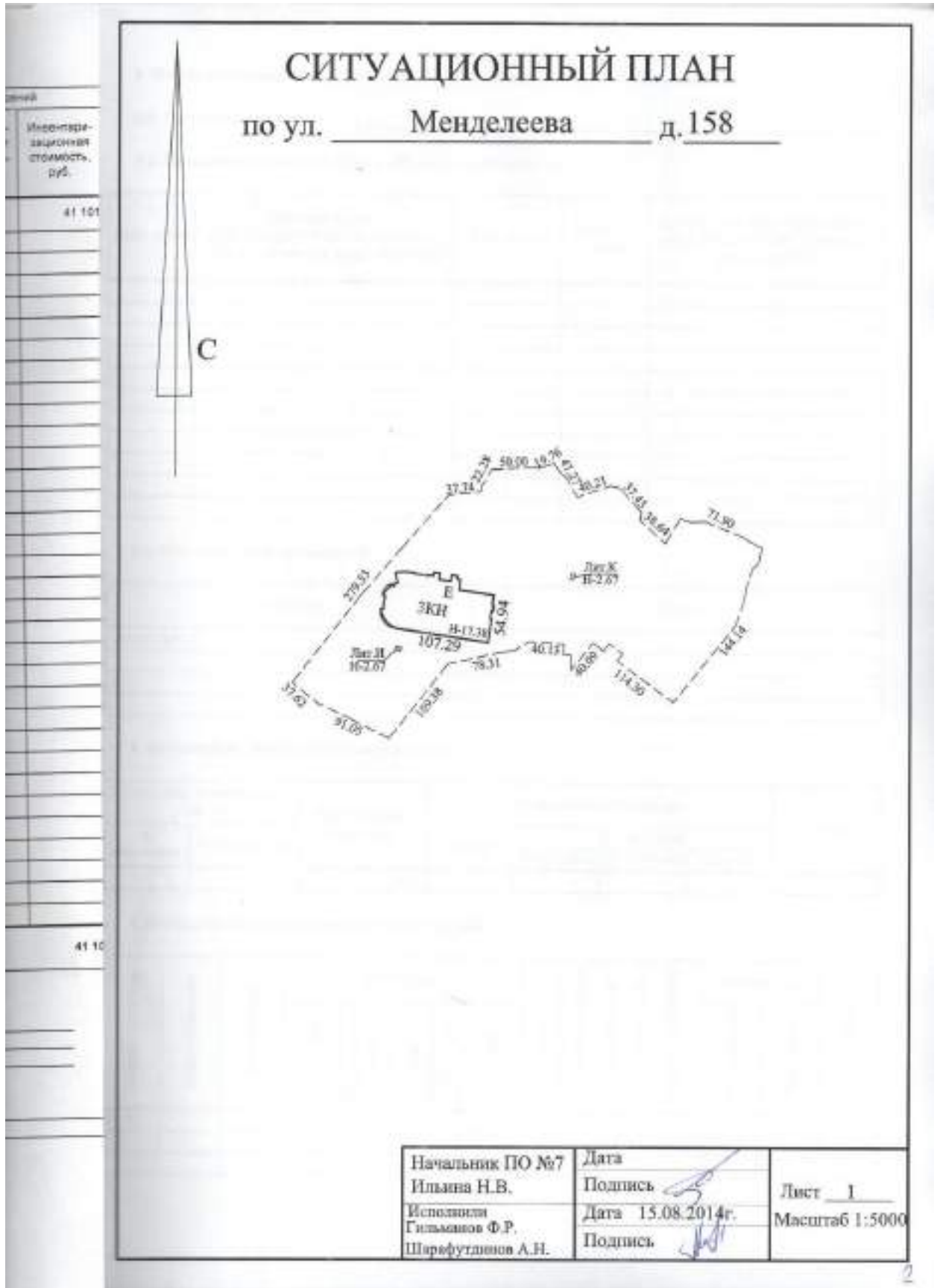
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование, означание, 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	К	Трансформаторная подстанция №1	транс подстанц.	бетонные	1	33,4	101	0	41 101
Итого:						33,4			41 101

Инвентаризационная стоимость:
Сорок одна тысяча сто один рубль.

Назначение: нежилое



Экспликация

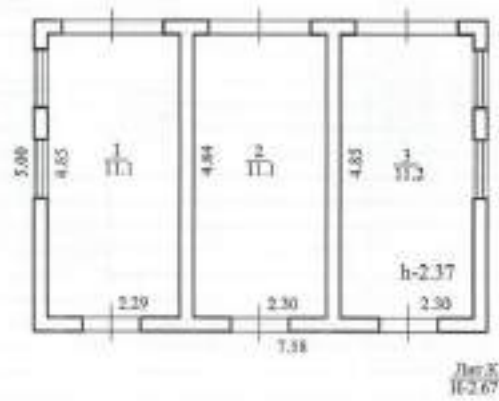
к поэтажному плану на отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

му обмеру	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			
8	Объем (куб. м.)									
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 15.08.2014г	
	Подпись	

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Питера 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, 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
01	Фундамент	Бетонная плита	хорошее	20,0	1	20		
02	Стены	бетонные	хорошее	25,0	1	25		
03	Перекрытия	бетонные	хорошее	11,0	1	11		
04	Крыша	ручная	хорошее	5,0	1	6		
05	Полы	бетонные	хорошее	5,0	1	6		
06	Проемы	металлические	хорошее	22,0	1	22		
07	Отделка	покраска	хорошее	2,0	1	2		
08	Внутреннее электротехническое устройства			2,0				
09	Электросвечение	провода открыты	хорошее	0,7	1	0,7		
10	Вентиляция	нет	хорошее	0,3	1	0,3		
11	Прочие работы	разные	хорошее	7,0	1	7		
ИТОГО				100,0		99,0		0,0
износ, 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								
Электроснабжение								
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								
Электроснабжение								
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								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								
Процент износа								

Коэффициент износа
 Коэффициент обветшания
 Коэффициент уценки
 Коэффициент пересчета

Литера	Наименование строения	№ сборки/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ад изм. по таблице	Кол-во	Позиционные коэффициенты						Стоим. в ценах 1991 г.	Кэф-т инде- кса цен 1998 г.	Восстано- вительная стоимость (руб.)	% износа	Инвентари- зационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м. в ценах 1991 года	
						к уд. веса	Клим. ре- йон	Гр. кап.	к 1984 г.	территор	к 1981 г.							территор
К	Трансформатор- ная подстанция № 1	1/17	кв	35,9	101	0,980	1,09	1	1,17	1,02	1,57	1,25	9164	4,485	41101	0	41101	274,37
	Всего по основ- ным строениям												9164		41101		41101	
К	Итого по группе строений К	1/17											9164		41101		41101	

16. Стоимость ограждений и сооружений (замощений)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размеры (длина, ширина, высота), м	№ обьекта/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кор-во	Поправочные коэффициенты							Коэффициент индексации цен 1988 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Инвестиционная стоимость (руб.)
								€ уд. веса	Клим. район	Гр. кап.	К 1984 г.	территор.	К 1991 г.	территор.				



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 Аюпова 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				
Проверен				
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 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) 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 предприятиями, учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для государственной регистрации прав (юридический акт признания и подлинности государственного возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ) необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Проверено и проинформировано
 Ю. (Васильев) - директор (и.п.)
 15.08.14



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	Поземельный план	15.08.2014	1/100	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка _____ Аюлов И. Р.

МП



Муслимова 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

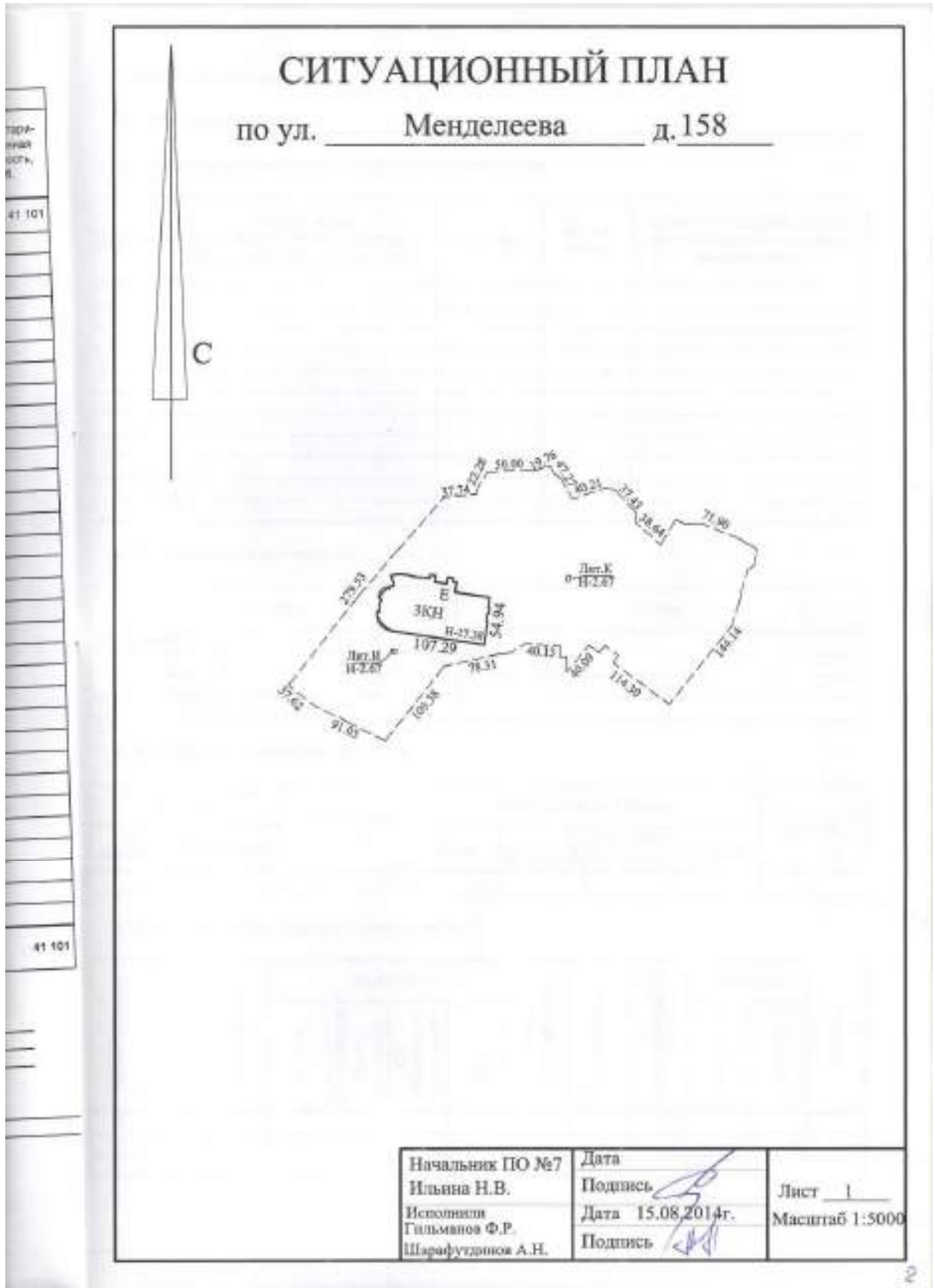


Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
15 августа 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата Подпись	Лист <u>1</u> Масштаб 1:5000
Исполнили Гильманов Ф.Р. Шарафутдинов А.Н.	Дата 15.08.2014г. Подпись	

ТЭРА-
ИУА
ЮГА,
Б

41 101

41 101

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.)

Литера по плану	Водоснабжение	Канализация	Отопление				Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (кварт.) котельной	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
и								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*7.57	37.9	2.67	101
	Всего по основным строениям - площади 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 а

Литера по плану

1
И

Экспликация

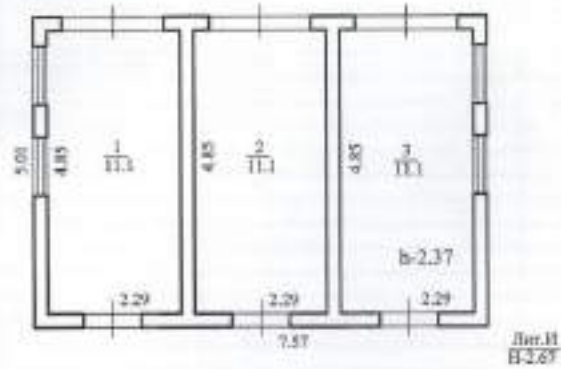
к поэтажному плану на отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 156

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		
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>15.08.2019г.</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 (осады, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. 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	бетонное	хорошее	11.0	1	11		
#4	Крыша	рулонная	хорошее	6.0	1	6		
#5	Полы	бетонные	хорошее	5.0	1	5		
#6	Гровли	металлические	хорошее	22.0	1	22		
#7	Отделка	покраска	хорошее	2.0	1	2		
#8	Внутренние электротехнические устройства			2.0				
#	Электросвещение	провода открытые	хорошее	0.7	1	0.7		
#	Вентиляция	нет	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: $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} * 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 * 100}{99.0} = 0$								

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								
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								

9. Стоимость основных и служебных строений

Поправочные коэффициенты

а) в

б) в

в) в

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 Шарифудинев А. Н.

Проверил Ильина Н. В.

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

Муслимова С.Д.
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, разрушение, 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 строениях) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и книгу учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями, учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим 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.

Прочитать и прокомментировать
8/10/2011
15.08.14
инспектор

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	Постатальный план	15.08.2014	1/100	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП

Муслимова Г.Д.
приказ № 168 о/д
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	Пете-ра-стро-ений	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использо-вание	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этаж-ность	Общая площадь кв.м.	Объем куб.м.	Про-цент изно-са	Инвентаризационная стоимость руб.
1	Ж	Котельная	котельная	кирпичный, г=0,65м	2	549,7	4013	0	762
Итого:						549,7			762

Инвентаризационная стоимость:
 Семьсот шестьдесят два тысячи четыреста восемьдесят шесть рублей

Назначение: нежилое

5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от _____
№ _____ аннулирован.

к поэтажному
плану по адресу _____

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.)	Литера по плану	Этаж
Ж	Котельная - 1 этаж	24,03*15,28	366,7	8,50	3	Ж	1
	Котельная - 1,2 этаж	6,60*15,50	105,4	8,50	4	Ж	1
	Котельная		472,1				
	Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		577,5		4		2
Ж	Итого по группе строений Ж		472,1				
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		472,1				

Литера по
плану

Этаж

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				
30	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9
50	Ж	1	1	котельная	401,8	401,8				8,15
	4		2	электросчетовая	19,5		19,5			
	4			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			3,85
			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

литера: 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.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка и удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
81	Фундамент	ж/бетонный ленточный	хорошее	16.0	1	16		
82	Стены	кирпичные, т.р.0,6м.	хорошее	24.0	1	24		
83	Перекрытия	ж/бетонные ребристые плиты	хорошее	23.0	1	23		
84	Крыша	совмещенная рулонная	хорошее	4.0	1	4		
85	Полы	бетонные, стяжка	хорошее	3.0	1	3		
86	Проемы	окна - стеклопакет, двери - щитовые, металлические	хорошее	7.0	1	7		
87	Внутренняя отделка	штукатурка, покраска	хорошее	6.0	1	6		
88	Сантехнические и электротехнические работы			14.0				
89	Отопление от местной котельной	Отопление от местной котельной	хорошее		1			
90	Водопровод	от городской центральной сети	хорошее		1			
91	Канализация	оброс в городскую сеть	хорошее		1			
92	Горючие водоснабжение	централизованное	хорошее		1			
93	Электроснабжение	220 В, силовые 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:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 \cdot 100}{86.0} = 0$				

В. 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							

Стоимость
Инвентаризация
Коэффициент
Стоимость
Поправочные коэффициенты
Итого
Итого
Итого
Итого
Итого
Итого

Литера	Наименование строения	№ сборника/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Корректирующие коэффициенты							Средн-месяц в ценах 1991 г.	Корр-т индекс цен 1998 г.	Восстано-вительная стоимость (руб.)	Взноск %	Инвентари-зационная 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. ре-зон	Гр. кап.						
Ж	Котельная	4/80	м ³	19,6	4013	0,960	1,02	1,25	1,17	1,55	1,05	1	170008	4,485	762486	0	762486	308,27
Ж	Всего по основ-ным строениям												170008		762486		762486	
Ж	Итого по группе строений Ж	4/80											170008		762486		762486	

Узна-ние по кат. инв. на 01.01.2021

Узна-ние по кат. инв. на 01.01.2021

Узна-ние по кат. инв. на 01.01.2021

10. Стоимость ограждений и сооружений (замощений)

Литера	Наименование ограждения и сооружений	Материал конструкции	Размеры (длина, ширина, высота), м	№ сборника/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	к уд. веса	Пограво-ные коэффициенты	Кэфф-т индекс- саций цен 1998 г.	Восстано- вительная стоимость (руб.)	⌘ износ	Инвентари- зационная стоимость (руб.)

11. Инвентаризационный лист
Дата осмотра: 18 октября 2021 г.
Исполнитель: [подпись]
12. Отметка:
Дата осмотра: 18 октября 2021 г.
Исполнитель: [подпись]
Исполнитель: [подпись]

19. Стоимость ограждений и сооружений (замощения)

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

Особых строений		Службных 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 две тысячи четыреста восемьдесят шесть рублей.

18 октября 2013 г. _____ Исполнил Карташян Д. Р.

18 октября 2013 г. _____ Проверил Муслимова Г. Д.

18 октября 2013 г. _____ Заместитель ген. директора - начальник участка Люлов И. Р.

Муслимова Г.Д.
приказ № 108 о/д
от 21.11.2011г.

12. Ответы о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Исследован				
Проверен				
Сметан				

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 строениях) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и карточку учета
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оп учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объек
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим государственной регистрации прав (юридический а. п. государством возникновения, ограничения (обременения) пер на недвижимое имущество в соответствии с Гражд. сви обратиться в Федеральную регистрационную службу.

ИТОГО Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 09 листа(ов) «13» 10 2013г. Подпись _____

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

Муслимов Г.Д.
приказ № 168 о/в
от 21.11.2013г.

Форма ИФ 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. 15В

Инвентарный номер	357782
Кадастровый номер	

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

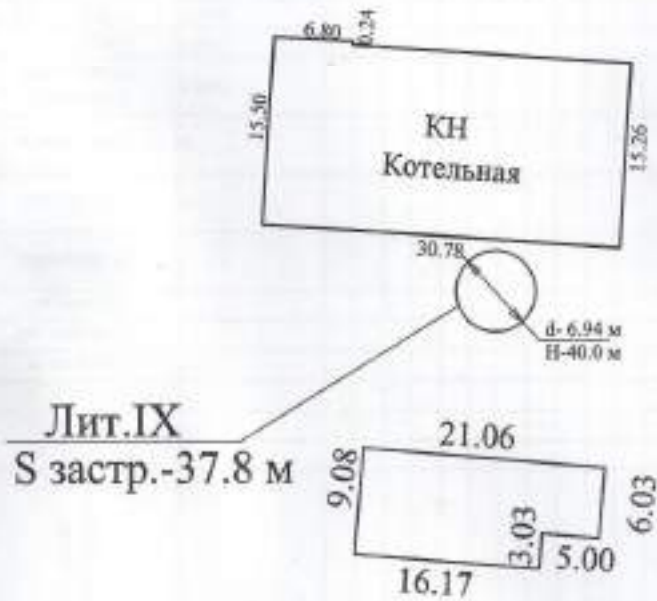
Паспорт составлен по состоянию на

7 апреля 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)



ПЛАН СХЕМА трехствольной дымовой трубы по улице Менделеева д.158



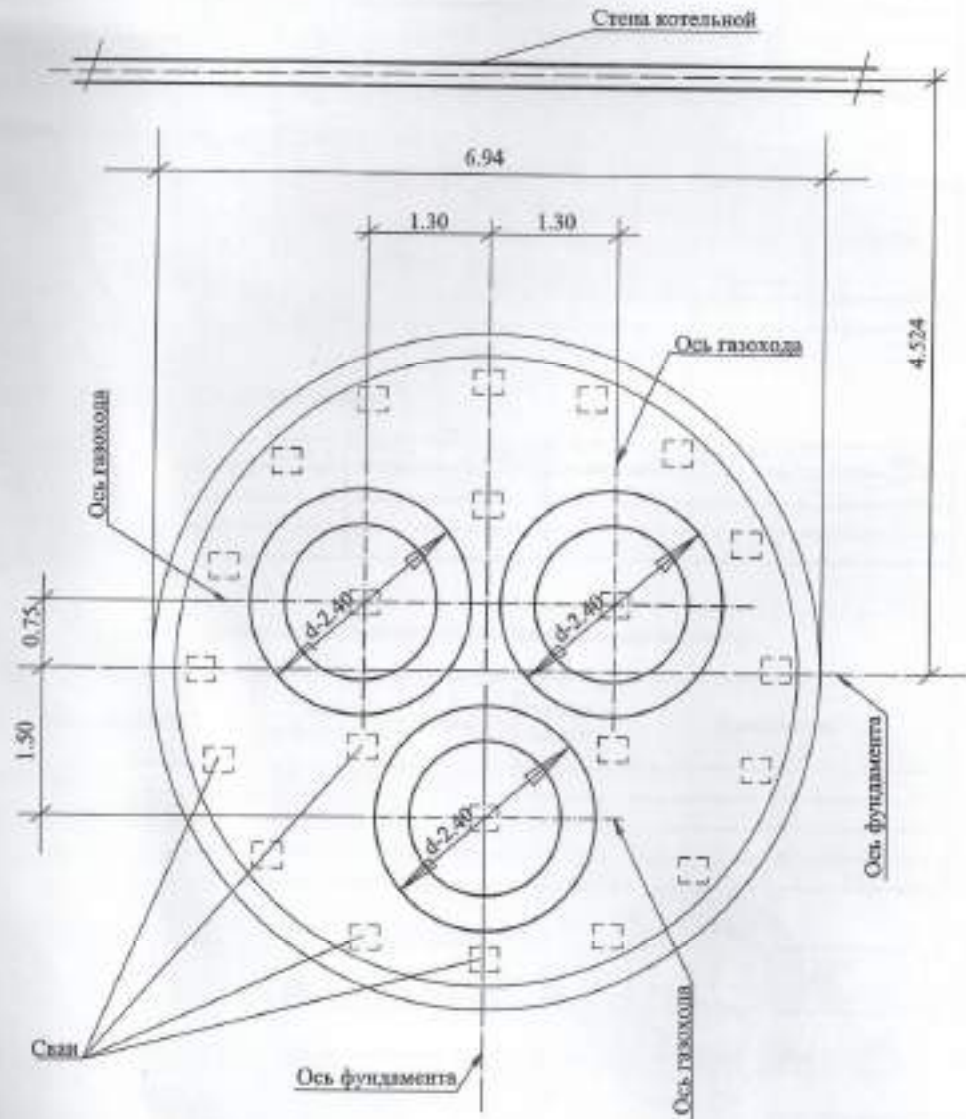
Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата	Лист _____ Листов _____ Масштаб 1:500
	Подпись	
Исполнитель Гильманов Ф.Р.	Дата 07.04.2024 г.	
	Подпись	

10

	1	Трестовый Агрегат Трубы	№ п/п		
			Наименование (назначение, классификация сооружений)		
			Ина. учетного участка		
			Год ввода в эксплуатацию		
			Нормативный срок службы		
			Материал конструкции		
			Длина, м		
			Ширина, м		
			Глубина, м		
			Высота, м	40.0	
			Площадь, м2		
			Объем, м3		
			№ сборника	1	
			№ таблицы	119	
			Измеритель	м	
			Стоимость измерителя	2 688.3	
			1,1934	K1994	Поправки и отбивки
			1,9879	K1991	
			4,485	K1998	
			28 997.8	Стоимость измерителя с поправками	
			1 143 914.0	Восстановительная стоимость	
				% износа	
			1 143 914.0	Действительная стоимость (руб.)	
				Балансовая стоимость (руб.)	

2. Элементы сооружения и их стоимость

Инвентаризационная карточка на трехствольную дымовую трубу



№ п/п	Наименование	Год изготовления	Длина	Материал	Техническое состояние	Внеш
	Трехствольная дымовая труба	2013	6.94	ж/бетон, мезонит, розшир	хорошо	

Начальник ПО № 7 Ильина Н.В.	Дата Подпись	Лист Листов
Исполнитель Гильманов Ф.Р.	Дата 07.04.2014 г. 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
		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	Примечание
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 Ахмедов И. Р.

Согласовано:

наименование организации

должность

подпись

МП

" " 200_г.

Ильина Н.В.
приказ № 168 о/в
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	

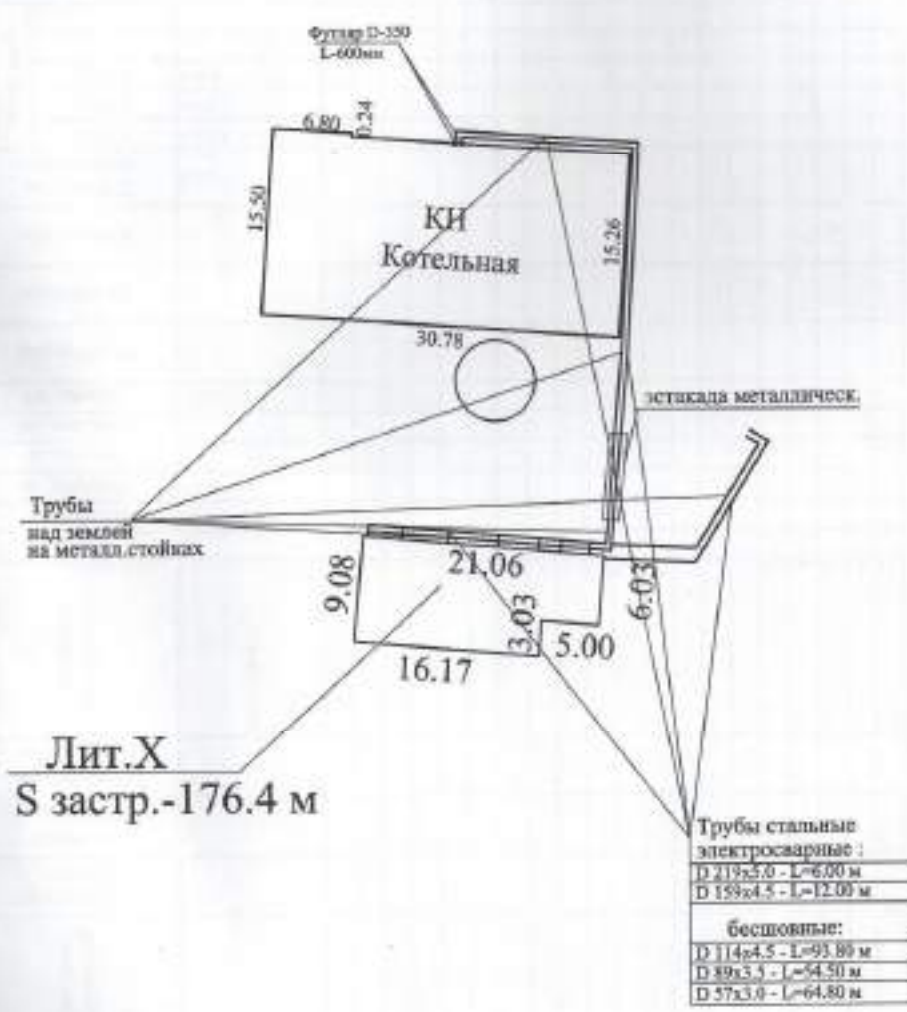
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
7 апреля 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)



ПЛАН СХЕМА блока хранения топлива по улице Менделеева д.158



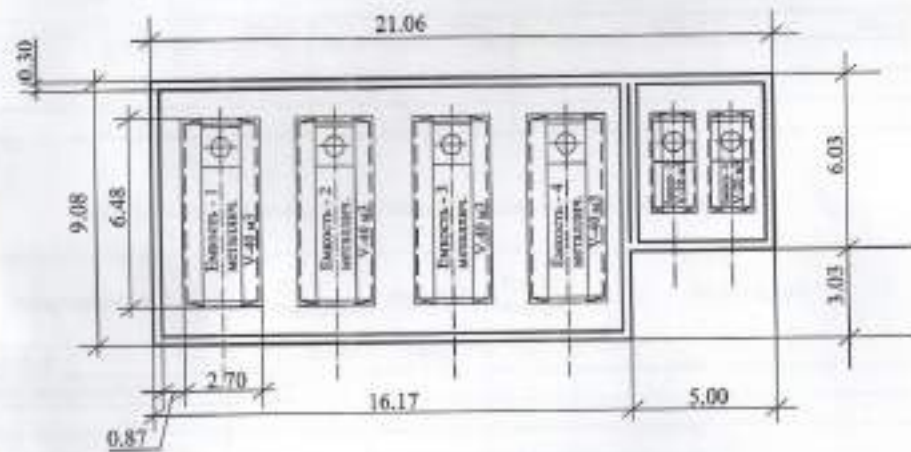
Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата	
	Подпись	<i>Ильина Н.В.</i>
Исполнитель Гильманов Ф.Р.	Дата	07.04.2014 г.
	Подпись	<i>Гильманов Ф.Р.</i>
	Лист	
	Листов	
	Масштаб	1:500

2

1	Блок хранения топлива	№ п/п	
		Наименование (назначение, классификация сооружений)	
			Име. участка
			Год ввода в эксплуатацию
			Нормативный срок службы
	железобетон		Материал конструкции
			Длина, м
			Ширина, м
			Глубина, м
			Высота, м
			Площадь, м2
		893.0	Объем, м3
		20	№ сборника
		25	№ таблицы
		м3	Измеритель
		26.0	Стоимость измерителя
		1,1934	K1994
		1,9876	K1991
		4,480	K1998
			Поправки и надбавки
		276.8	Стоимость измерителя с поправками
		246 991.0	Восстановительная стоимость
			% износа
		246 991.0	Действительная стоимость (руб.)
			Балансовая стоимость (руб.)

2. Элементы сооружений и их стоимость

Инвентаризационная карточка на блок хранения топлива



№	Назначение	Год постройки	Площадь, кв.м.	Материал	Типовое название	Иное
	Блок хранения топлива	2013	176.4	ж/бетон	каркасно	
						Начальник ПО № 7 Ильина Н.В.
						Исполнителя Гильманов Ф.Р.
						Дата 07.04.2014г.
						Подпись <i>[Signature]</i>
						Подпись <i>[Signature]</i>
						Дата 07.04.2014г.
						Подпись <i>[Signature]</i>
						Дата 07.04.2014г.
						Подпись <i>[Signature]</i>

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
		176.4				

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 Г.В.
приказ № 168 о/д
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 паёв 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 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.

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 предоставления 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/
М.П. 


/А.Р. Соловьёва/
М.П. 

**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 № 1от 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 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 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 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), 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

Информация и кадастровый номер
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
Управление

**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 Управление 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 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 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%.
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	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. /Манатов 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/ПЧФ, 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

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.

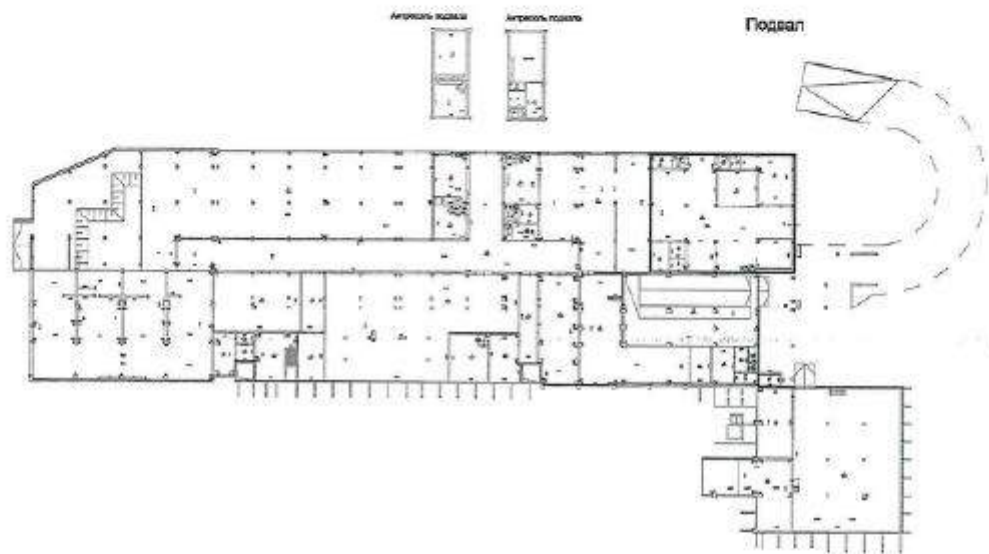
10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

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. Гаярковского, 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: 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);



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гнаяровского, 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. Гидровского, 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. Глязовского, 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. Гяляровского, 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	28 241,6 кв.м.	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)

ДОГОВОР № 343-16
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Уфа

22.04 2016

Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления Енисея Редки Амирова, действующего на основании контракта № 07-13 от 08.02.2013 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Ника", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Соловьевой Аллы Римовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании письменного обращения Арендатора, зарегистрированного в УЗНО г.Уфы (ИН №7987 от 29.09.2015г.), в соответствии со ст.22, ст.39.1, ст.39.2, пп.9 п.2 ст.39.6, пп.17 п.8 ст.39.8, ст.39.17, ст.39.20 Земельного кодекса РФ Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 02-55-010715-57, расположенный по адресу: Советский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Мещеряева, д. 158 (далее - Участок), под Торговые центры, Деловое управление, Предпринимательство, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к Договору, общей площадью 90816 кв.м.

2. Дополнительная информация об участке

2.1. Участок обладает всеми свойствами и качествами, необходимыми для его целевого использования.
2.2. Границы, зоны и другие сведения и характеристики Участка, ограничения использования, обременения Участка, установленные до заключения Договора, указаны в кадастровом паспорте Участка и сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном действующим законодательством.

3. Срок договора

3.1. Срок аренды устанавливается с 29.09.2015г. до 29.09.2025г.
В соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с 29.09.2015г.
3.2. По истечении срока, указанного в п.3.1., Договор может быть продлен по соглашению Сторон.
3.3. Арендатору, при желании продлить Договор, необходимо не позднее, чем за три месяца до истечения срока, установленного в п.3.1 Договора уведомить об этом Арендодателя в письменной форме.
3.4. В случае использования Арендатором земельного участка по истечении срока действия настоящего Договора (послеарендный забор арендованного земельного участка в соответствии со ст. 622 ГК РФ) он обязан внести арендную плату за пользование земельным участком в размере и порядке, установленном настоящим Договором и нулевой, предусмотренную п.7.3 Договора.

4. Арендная плата

4.1. Размер годовой арендной платы за Участок на момент заключения Договора составляет 34137734,28 руб.
4.2. Размер арендной платы изменяется путем умножения ставки арендной платы за землю (установленной законодательством Республики Башкортостан) на кадастровую стоимость арендуемого земельного участка в часть (долю) земельного участка, занятого объектом (объектом использования для аренды) или арендованным объектом, принадлежащим арендатору, определяемую с учетом долей в праве собственности на объект (объект недвижимости или арендный объект) или сложившегося порядка пользования земельным участком.
4.3. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, который является неотъемлемой частью Договора.
4.4. Расчет арендной платы на последующие годы осуществляется Арендатором самостоятельно и согласовывается с Арендодателем в срок до 1 февраля текущего года.
4.5. Размер арендной платы может пересматриваться не чаще одного раза в год Арендодателем в одностороннем порядке без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор в случаях изменения трактовок требований использования земельного участка (а также изменений ставок арендной платы) с уведомлением арендаторов в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления городского округа город Уфа Республики Башкортостан.
4.6. Арендная плата за первый календарный платежный период с 29.09.2015 по дату подписания Договора, определяется как сумма арендных плат, начисленных за период с 29.09.2015 по месяцу подписания Договора включительно, и вносится Арендатором в течение двадцати дней со дня подписания Договора. Расчеты арендной платы, начиная с 29.09.2015 указаны в Приложении №2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.
4.7. Арендная плата вносится Арендатором за каждый месяц вперед, но не позднее десятого числа текущего месяца.



4.8. Не использование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

4.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет УФК по Республике Башкортостан (Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан), ИНН 0276130085, КПП 027601001; Банк получателя: Отделение - НБ Республики Башкортостан, БИК 048073001, счет № 4010181010000010001; КЕК (код бюджетной классификации) 7641105012040000120, ОКТМО 80701000.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;

5.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и не отвечающим виду его разрешенного использования, а также требовать прекращения применения способов, приводящих к его порче;

5.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

5.1.4. Требовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный письменным извещением срок, в случае невнесения Арендатором арендной платы в течение двух сроков подряд;

5.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора:

- при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче;

- при задолженности Арендатора по внесению арендной платы за землю в течение шести месяцев;

- в других случаях, предусмотренных законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением, в течение 10-ти дней с момента подписания сторонами Договора;

5.2.2. Передача Участка подтверждается актом приема-передачи, подписанным сторонами;

5.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Башкортостан;

5.2.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

5.2.5. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемый земельный участок.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельных участках в соответствии с разрешенным использованием и распоряжаться произведенной продукцией и полученным доходом в результате использования земли.

5.3.2. С письменного согласия Арендодателя, продать действие Договора на согласованных сторонами условиях и порядке, предусмотренном п.3.3 Договора.

5.3.3. С письменного согласия Арендодателя передавать Участок в субаренду на условиях и в пределах срока настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, если срок настоящего Договора не превышает 5 лет;

5.3.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Нести бремя содержания Участка.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, установленным в разделе 1 Договора, способами, не причиняющими вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

5.4.3. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.4.4. При осуществлении разрешенного использования земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном Участке и прилегающих к нему территориях.

5.4.6. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 4 Договора.

5.4.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, причинившем (или грозящем причинить) Участку и находящимся на нем объектам, указанным в разделе 2 Договора, ущерб и одновременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы причинения ущерба и возможности дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

5.4.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора, в установленный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом, с приложением заверенных копий документов, подтверждающих данное событие.

5.4.9. В случае реорганизации или ликвидации организации, смерти Арендатора его правопреемник (наследник) должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом в течение одного месяца, с

завещанием на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок либо о расторжении Договора;

5.4.10. Не нарушать права других арендаторов и землепользователей;

5.4.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора;

5.4.12. Зарегистрировать Договор в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи;

5.4.13. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор обязан в 10-дневный срок не позднее 09.10.2025г. передать Участок по акту приема-передачи Арендодателю. При этом Арендатор несет ответственность за ухудшение Участка в течение срока действия Договора до момента возврата данного земельного участка Арендодателю;

5.4.14. Ответственную и прилегающую территорию содержать в надлежащем санитарном состоянии и использовать по целевому назначению;

5.4.15. Обеспечить доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и обязанности, установленные действующим законодательством.

6. Изменение и прекращение Договора

6.1. Изменения и (или) дополнения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев предусмотренных пп.4.4 и 4.5. Договора.

6.2. При изменении условий, предусмотренных п. 4.5 Договора, Арендодатель уведомляет о них Арендатора в средствах массовой информации.

6.3. По истечении срока действия Договора, указанного в п.3.1, и неполучения от Арендатора письменного уведомления о намерении продлить его, Договор прекращает свое действие.

6.4. Расторжение или прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и неустойки.

6.5. Арендодатель вправе в соответствии с действующим законодательством расторгнуть договор в одностороннем порядке без возмещения затрат и предоставления другого земельного участка.

6.6. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

6.7. В случае намерения одной из сторон досрочно расторгнуть Договор, она направляет другой стороне, не менее чем за три месяца, письменное уведомление об этом.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы он уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05% от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки на условиях и в порядке, предусмотренном в разделе 4 Договора.

7.2. В случае неисполнения Арендодателем обязательства по передаче Участка во владение и пользование Арендатора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,05% от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки. При этом указанная неустойка засчитывается в счет требования Арендодателя по внесению арендной платы. Неустойка не выплачивается, если просрочка в передаче была вызвана действиями Арендатора.

7.3. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении настоящего Договора в срок, установленный п.5.4.13 Договора, Арендатор, помимо внесения арендной платы в соответствии с п.3.4 Договора, уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05% от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки, перечисляя ее в порядке, предусмотренном в разделе 4 Договора. Неустойка не выплачивается, если просрочка в возвращении Участка была вызвана действиями Арендодателя.

7.4. В случае нарушения других условий Договора, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.5. В случае самовольного занятия прилегающей территории или использования земельного участка не по целевому назначению арендатор несет административную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Особые условия Договора

8.1. Договор заключается с условием согласия Сторон на вступление в настоящий Договор иных правообладателей зданий (помещений в них), сооружений, находящихся на Участке.

8.2. Вступление в настоящий Договор соответствующего правообладателя(лей) оформляется дополнительным соглашением о присоединении к настоящему Договору, подписываемым Арендодателем и лицом, вступающим в Договор.

8.3. Вступление в настоящий Договор соответствующего правообладателя(лей) возможно только на условиях настоящего Договора, за исключением пунктов указывающих размеры арендной платы, предоставляемой к оплате площади Участка, срока действия Договора и срока аренды, которые определяются в дополнительном соглашении о присоединении к Договору.

8.4. Дополнительное соглашение о присоединении к Договору подлежит государственной регистрации в

соответствии с п.9.1 настоящего Договора.

9.5. Обязательства Арендатора (Арендатора), возникшие из Договора, рассматриваются как солидарные, за исключением обязательств, предусматривающих размеры арендной платы и ответственность сторон, указанные в п.7.1 и 7.3 Договора.

9.6. Стоимость неотделимых улучшений Участка, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит ни при каких условиях.

9. Заключительные положения

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания либо государственной регистрации, если Договор заключен на срок не менее одного года.

9.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений к нему возлагаются на Арендатора.

9.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются в арбитражном суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в органы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один передается Арендодателю, один – Арендатору.

9.5. Арендодатель и Арендатор не возражают против использования факсимильного воспроизведения подписей с помощью средств механического копирования.

9.6. К Договору прилагаются:

- (1) Кадастровые сведения на Участок, распечатанные с электронного документа;
- (2) Расчет арендной платы.

10. Адреса, банковские реквизиты Сторон

10.1. Арендодатель: Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Юридический адрес	инд. 430054, г. Уфа, р-н Октябрьский, пр. Октября, д. 56/3
ИНН-КПП	0276130885-027601001
Лицевой счет	02302140010 в Финансовом управлении Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
Банк	Отделение - ИБ Республика Башкортостан
БИК	044073001
Телефоны	279-04-54, 232-90-82, info@ufacity.ru

10.2. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палла"

Юридический адрес	г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ИНН (Социальный номер)	0276200394
Расчетный счет	40702810610550602899
Банк	Филиал ПАО "СБАНК" в г. Ульяновске г. Ульяновск
БИК	047308867
Корреспондентский счет	3010181010000000887
Телефоны	телефон факс: (347) 273-23-91

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
Начальник Управления



Р.А. Ениязов

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палла"
Генеральный директор



Сидельцев А.Р.



30
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

уа

001

000

Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый планетарный кадастр недвижимости" Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации на территории Республики Башкортостан

028.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Лист № 001 из 001

№ 028.4/001/2015, № 02/15/01/001/17

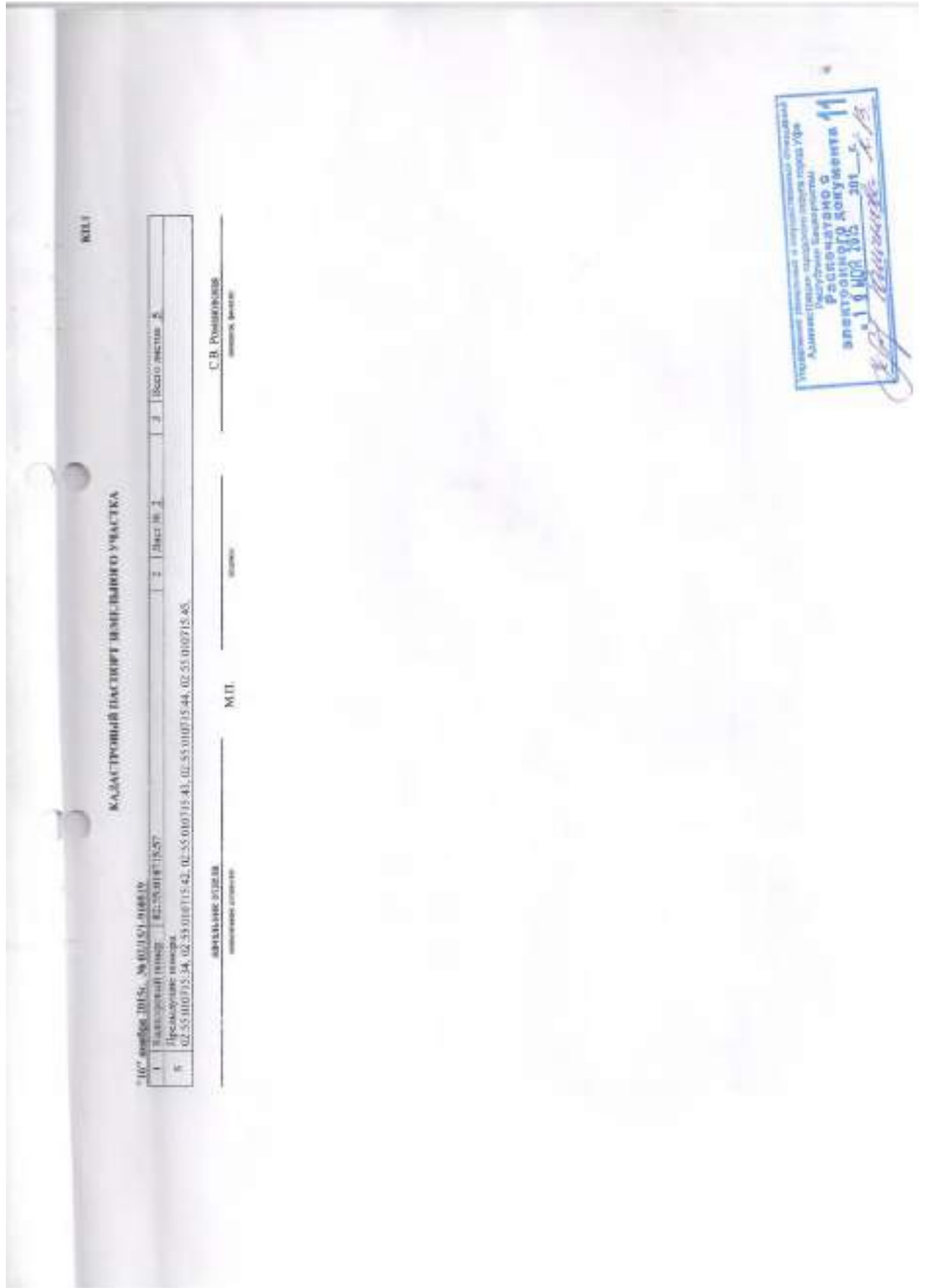
1	Кадастровый номер:	02-55-010715-57	7	Лист № 001	3	Из всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	02-55-010715	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		
5	Предыдущий номер					
7	Сведения о предыдущем номере регистрируются на зарегистрированном месте					
8	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества:	02-55-010715-1418, 02-55-010715-1417, 02-55-010715-840, 02-55-010715-840, 02-55-010715-1401, 02-55-010715-1500, 02-55-010715-1402, 02-55-010715-1405				
9	Адрес (сведения относительно местонахождения) недвижимого имущества ориентировочно ориентирован на кадастровый планетарный кадастр недвижимости	Бухаровский район Республики Башкортостан, г.Уфа, р-н Советский, ул.Молокова, д.158				
10	Кадастровый класс: Земельный участок					
11	Рекомендуемое использование: Торговые центры, Дачные участки, Промышленность					
12	Площадь: 99816 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1602387945,60 руб.					
14	Сведения о правах:					
15	Общие сведения:					
16	Сведения о территориальных объектах:					
	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, образующий с земельным участком					
17.2	Кадастровый номер образуемого участка					
17.3	Кадастровый номер участка, принадлежащий совместно или совместно с кадастровым участком: 02-55-010715-43, 02-55-010715-45, 02-55-010715-43, 02-55-010715-44, 02-55-010715-24					
17.4	Кадастровый номер участка, образующийся из земельного участка: 02-55-010715-1116, 02-55-010715-1111					
18	Характер обременений государственного кадастра недвижимости (ссылка на запись в Едином государственном реестре недвижимости): Сведения об обременениях недвижимости несут службу					
19	Сведения о кадастровых инженерах:					

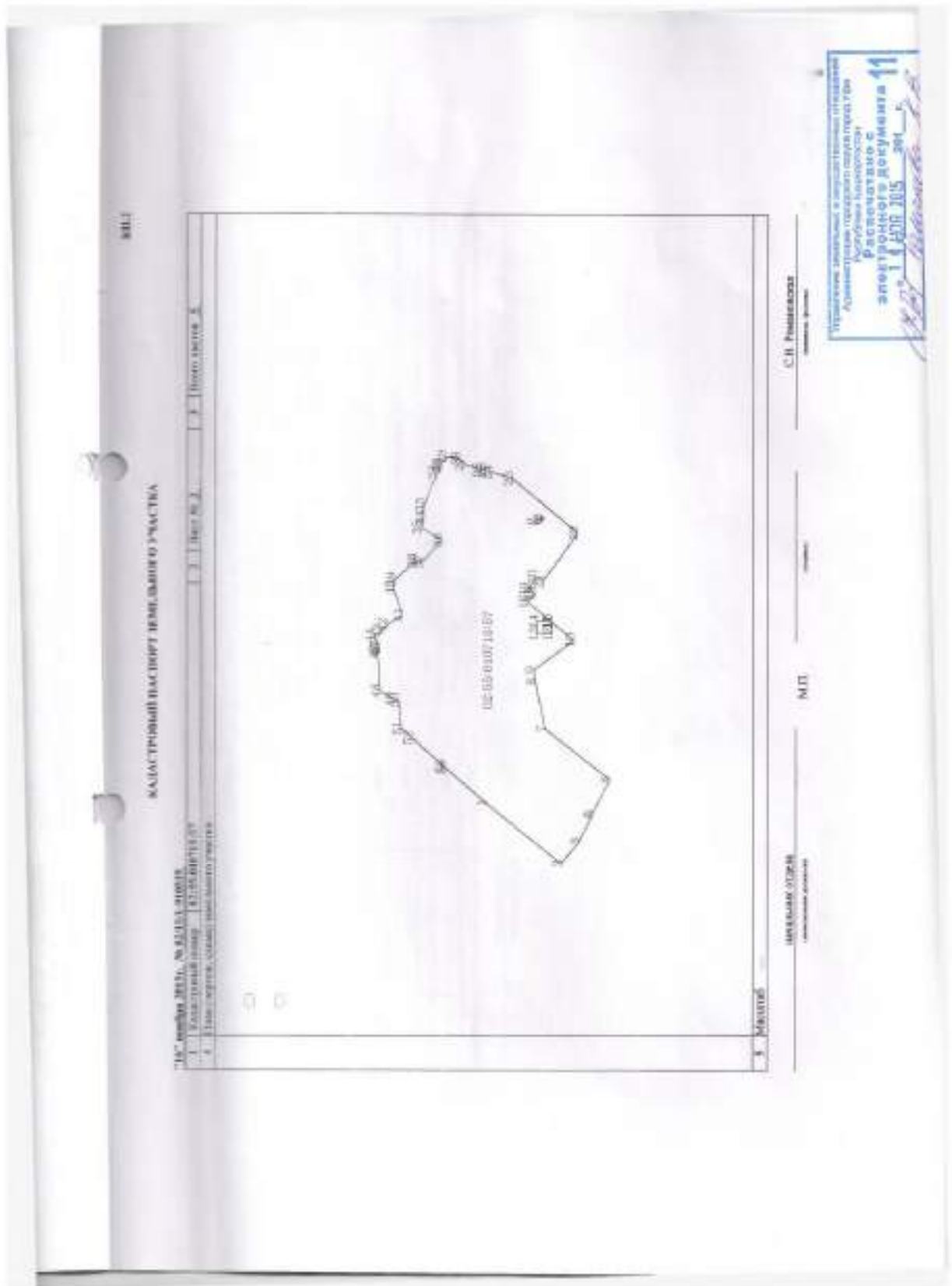
С.В. Родиковский
инженер

МП

Исполнитель: 028.4/001/2015
Исполнитель: 028.4/001/2015







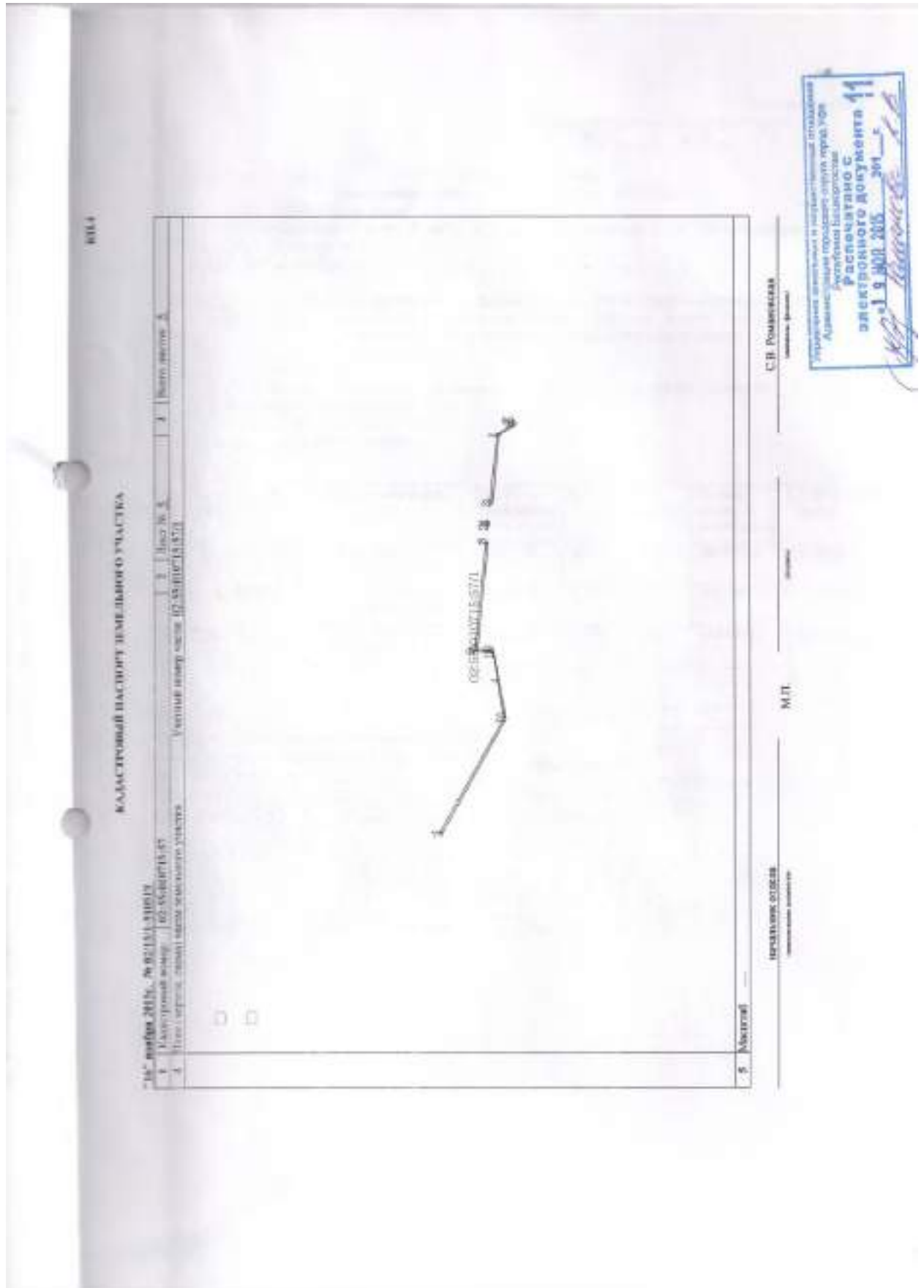
10/1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"10" ноября 2015. № 51/151/010128		№ 10/1	
Содержательный номер: 02.15.01.0715.157		Характеристики участка	
№ п/п	Участок номер части	Площадь (м²)	Характеристики участка
1	1	778	Постановление № 160 от 24.02.2008. "О передаче установленной территории под общедоступное хозяйство и особый режим использования земельной угодьям, расположенных в границах земельного участка № 02.15.01.0715.157. Постановление "О передаче установленной территории под общедоступное хозяйство и особый режим использования земельной угодьям, расположенных в границах земельного участка № 160 от 24.02.2008"
2		8554	Июльск, Самарское Автономное Область, "ТДБ-ПЛАК"
3		8618	Июльск, Самарское Автономное Область, "ЗДНБ-ПЛАК"
4		8638	Арслан (в том числе, субурбаниз). Общество с ограниченной ответственностью "Иванов-Плати"
5		8638	Арслан (в том числе, субурбаниз). Открытое акционерное общество "Ивановский комплекс "Башкирострой"
6		8638	Июльск, Самарское Автономное Область, "ТДБ-ПЛАК"
7		8638	Арслан (в том числе, субурбаниз). Общество с ограниченной ответственностью "Башкирострой"
8		8638	Июльск, Самарское Автономное Область, "ТДБ-ПЛАК"

Исполнитель: М.П. _____ С.В. Романовская

Управление земельных и имущественных отношений
 Администрации городского округа город Уфа
 Республика Башкортостан
Распечатано с
электронного документа
 11
 1 0 1009 2015 301



Приложение № 2
к Договору аренды земельного участка
№ 343-16 от 22.04 2016 г.

РАСЧЕТ арендной платы

Данный расчет действует с 29.09.2015 по 31.12.2016

Арендатор: ООО «Экспо-Плза»
Адрес (местонахождение) участка: Советский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Менделеева, д. 158
Кадастровый номер участка 02:55:010715:57

В соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы, определяемым по ставкам арендной платы за землю, утвержденным соответствующим решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан (СГО г.Уфа РБ), размер годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$А_{гг} = КСУ * С * S$, согласно п.4.2. Договора

А_{гг} – годовая арендная плата;

С – ставка арендной платы за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан;

К – процент от кадастровой стоимости земли;

КСУ – кадастровая стоимость 1 кв.м. Участка;

S – площадь земельного участка к оплате.

Период фактического использования участка (г.г.)	№ решения и дата	КСУ (руб./кв.м.)	С	S (кв.м.)	Размер платы за месяц (руб.)	Ана за период (руб.)
29.09.2015-31.12.2015	СГО г.Уфа РБ от 03.12.2007г. №30/7	18635,35	3,13%	54683	2687987,77	8151162,47
01.01.2016-31.05.2016	СГО г.Уфа РБ от 03.12.2007г. №30/7	18635,35	3,13%	54683	2657987,77	7973983,31
01.06.2016-31.12.2016	СГО г.Уфа РБ от 03.12.2007г. №30/7	18635,35	3,35%	54683	2844811,19	25603300,71

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан	ООО «Экспо-Плза»
Начальник Управления	Генеральный директор
Р.А. Башкиров	Соловьева А.Г.
	
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.
Исполнитель: Н.Ильдаров, Юлия Ильдаровна	Тел. 279-04-74





ФГИС ЕГРН

Запрос информации об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.01.2022 г. поступившего на рассмотрение 26.01.2022 г., сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписок: _____
26.01.2022 № 99/2022/4456-48234	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57

Номер кадастрового квартала:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно срединной линии участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Мещеряков, д. 158
Площадь:	66909 +/- 95 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	30034483,32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:55:010715:1401, 02:55:010715:1403, 02:55:010715:1879, 02:55:010715:1402, 02:55:010715:1416, 02:55:010715:1883, 02:55:010715:1399, 02:55:010715:281, 02:55:010715:2087, 02:55:010715:1980, 02:55:010715:1981, 02:55:010715:840, 02:55:010715:864, 02:55:010715:865, 02:55:010715:1396, 02:55:000000:37126, 02:55:010715:1417, 02:55:010715:2004, 02:55:000000:42993, 02:55:010715:2005, 02:55:000000:42994, 02:55:010715:2003, 02:55:010715:2528, 02:55:010715:2526, 02:55:010715:2525, 02:55:010715:2527, 02:55:010715:3463, 02:55:010715:3464, 02:55:010715:3469, 02:55:010715:3468, 02:55:010715:3467

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:55:010715:34, 02:55:010715:42, 02:55:010715:43, 02:55:010715:44, 02:55:010715:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	02:55:010715:3845, 02:55:010715:3846

Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:

Государственный реестратор:	ФГИС ЕГРН
Видные полномочные должности:	подписчик, исполнитель, фамилия

М.П.

Раздел I

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

Земельный участок		(информация о недвижимости)	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
28.01.2022 № 99/2022/445648231		02:55:010715:57	
Кадастровый номер:			
Категория земель:		Земля населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (зоны/звенья), деловое управление, предпринимательство, выставочно-артистическая деятельность, консультационное обслуживание, обслуживание автогражданства, охрана природных территорий	
Сведения о кадастровом номере:		Политудин Айгур Раффович №02-13-1087	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок находится 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, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		родные	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел I

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

Земельный участок		(информация об объекте недвижимости)	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
28.01.2022 № 99/2022/445648231		02.55:010715:57	
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством неполноценный органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) изъятии земельного на нем объекты недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисполнительные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данной объекте недвижимости с выдачей разрешенного использования не зарегистрировано. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Подготовитель выписки:	Степанкина Екатерина Васильевна		
Государственный регистратор	ФГИС ЕФРН		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

Раздел 2

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

Земельный участок		(информация о недвижимости)	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221		02:55:010715:57	
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	26.10.2020	
	основание государственной регистрации:	02:55:010715:57-02:374/2020-11	
	основание государственной регистрации:	до 10.12.2023 г.	
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "АНМАР", ИНН: 0278149758	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение о присоединении к Договору аренды земельного участка №343-16 от 22 апреля 2016 г. №343/3-16 от 16.10.2020	
	основание государственной регистрации:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	02.02.2021	
	основание государственной регистрации:	02:55:010715:57-02:374/2021-14	
	основание государственной регистрации:	с 24.12.2020 до 29.09.2025	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРИМАСОЛЕ", ИНН: 0274922991	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №343-16 от 22.04.2016;	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение о присоединении к договору аренды земельного участка №343-16 от 22 апреля 2016 г. №343/4-16 от 30.12.2020	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инспектор, фамилия
	подпись
	М.П.

Земельный участок		(общество взыскатели)	
Лист №	Рисунка 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
26.01.2022	№ 99/2022/445048221		
Кадастровый номер:		02:55:010715:57	
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	08.07.2021		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:57-02/374/2021-18		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.02.2021 по 31.07.2034		
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тюльпанчик", ИНН: 5029144685		
основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ГК-1" №16 от 10.09.2019; "Извещение и доплата в Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ГК-1" от 10.09.2019 №04, приказами доверительского управления зарегистрированы Банком России 17.09.2019 года в реестре за №3847/ №001 от 16.10.2019 Аренда (в том числе, субаренда)		
ИДЗ:	08.07.2021		
дата государственной регистрации:	02:55:010715:57-02/374/2021-17		
номер государственной регистрации:	до 29.09.2025		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тюльпанчик" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ГК-1", ИНН: 5029144685		
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Договор аренды земельного участка" №343-16 от 22.04.2016; "Дополнительное соглашение о присоединении к Договору аренды земельного участка № 343-16 от 22.04.2016 г." №343.2-16 от 02.09.2016; "Соглашение о замене стороны в Дополнительном соглашении №343.2-16 от 02.09.2016 г. о присоединении к Договору аренды земельного участка №343-16 от 22.04.2016 г." №16 от 25.06.2021		
3.1.5. ИДЗ:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	21.09.2016		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:57-02/101/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031		

лицо, в пользу которого установлено отчуждение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным альянсом/аффинными фондом "Золотой город", ИНН: 7725206241
основание государственной регистрации:	Принимая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" №671 от 09.06.2016

Государственный регистратор полное наименование должности	ФГИС ЕГРН	подпись	инициалы, фамилия
--	-----------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок		(общество владельцев)	
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего листов выписки: ____
26.01.2022 № 99/2022/445048221			
Кадастровый номер: 02:55:010715:57			
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	дата государственной регистрации:	21.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04.301/006/2016-5439/2	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 по 29.09.2025
3.1.6.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации:	Выданные инвестиционная лицензия - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	дата государственной регистрации:	22.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04.372/005/2016-5717/2	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 по 29.09.2025
3.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "КашстройНур", ИНН: 0276041808
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	дата государственной регистрации:	22.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04.372/005/2016-5717/2	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 по 29.09.2025
3.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "КашстройНур", ИНН: 0276041808
4.	Действителен участие в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заволенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений 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:	данные отсутствуют	
9.	Правомогущие и сведения о личном вступлении, во внесудебном порядке, в проведение государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки,	данные отсутствуют	

права, отращивания права без освобождения в силу закона согласия третьего лица, органе	
Сведения о несостоятельности государственной регистрации перехода, 11. прекращения, ограничения права на земельный участок от земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
наименование должности	должность	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(информация о кадастровом объекте)			
Лист № <u>3</u> Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445048221			
Кадастровый номер: <u>02:55:010715:57</u>			

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

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(информация о недвижимости)			
Лист № _____	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:1 _____	Всего листов выписки _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221			
Кадастровый номер: 02:55:010715:57			

Сведения о характерных точках границ земельного участка			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	657679.07	1363510.18	данные отсутствуют
2	657733.68	1363557.33	данные отсутствуют
3	657736.35	1363559.81	данные отсутствуют
4	657779.17	1363597.53	данные отсутствуют
5	657793.31	1363610.1	данные отсутствуют
6	657797.1	1363647.65	данные отсутствуют
7	657803.45	1363648.6	данные отсутствуют
8	657822.24	1363736.96	данные отсутствуют
9	657820.83	1363737.76	данные отсутствуют
10	657834.05	1363746.25	данные отсутствуют
11	657791.34	1363759.07	данные отсутствуют
12	657803.98	1363797.24	данные отсутствуют
13	657801.82	1363808.06	данные отсутствуют
14	657774.26	1363833.03	данные отсутствуют
15	657764.44	1363831.71	данные отсутствуют

Государственный реестратор	подпись	ФТИС ЕБРН
полное наименование должности	година	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(виды обременения)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
26.01.2022	№ 99/2022/445648221		
Кадастровый номер			02:55:010715:57

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	±	3	4	5
16	657749.52	1363848.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	657726	1363833.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	657713.35	1363810.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	657622.79	1363796	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	657614.37	1363789.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	657616.65	1363786.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	657623.29	1363777.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	657592.26	1363752.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	657609.97	1363752.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	657609.97	1363735.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	657591.36	1363735.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	657591.37	1363751.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	657561.29	1363727	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	657614.57	1363687.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	657612.41	1363671.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	интервалы, фамилия
	М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221		02:55:010715:57	
Кадастровый номер			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05

Зона №:


Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	±	3	4	5
31	657598,92	1363609,69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	657513,34	1363541,28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	657535,18	1363497,31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	657537,3	1363494,44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	657533,57	1363459,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	657577,27	1363430,75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
	М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(информация о земельном участке)		
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445048221		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		02:55:010715:57


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 02:55:010715:57/1
 <p style="text-align: center;">часть земельного участка</p>	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____

Государственный реестратор	ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
 сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(информация о кадастровом)	
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221		02:55:010715:57	
Кадастровый номер			

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 02:55:010715:57/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный реестр/репозиторий	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(информация о земельном)	
Лист № 4	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего листов выписки: 4
26.01.2022 № 99/2022/445648221		02:55:010715:57	
Кадастровый номер			

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 02:55:010715:57/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный реестратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
 сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(информация о кадастровом объекте)			
Лист № _____	Раздел № 4	Всего листов раздела № 4: _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221			
Кадастровый номер: 02:55:010715:57			

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 02:55:010715:57/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный реестр/репозиторий	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(информация о кадастровом объекте)			
Лист № _____	Раздел № 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего листов выписки _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221			
Кадастровый номер 02:55:010715:57			

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 02:55:010715:57/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
 сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(информация о кадастровом объекте)			
Лист № _____	Раздел № 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221			
Кадастровый номер: 02:55:010715:57			

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 02:55:010715:57/6
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный реестратор полное наименование организации	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
 сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(информация о кадастровом объекте)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
26.01.2022 № 99/2022/445648221	4	4	
Кадастровый номер			02:55:010715:57

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 02:55:010715:57/7
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный реестр/плановые наименования объектов	подпись	ФГИС ЕГРН
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
 сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(информация о земельном)	
Лист № 4	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего листов выписки: 4
26.01.2022 № 99/2022/445648221		02:55:010715:57	
Кадастровый номер			

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 02:55:010715:57/8
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный реестр/плановые наименования объектов	ФГИС ЕГРН
полное наименование объекта	интервалы, фамилия
	кадастровый номер
	М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(информация о кадастровом объекте)		
Лист № <u>4</u> Раздел <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221		
Кадастровый номер: <u>02:55:010715:57</u>		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: <u>02:55:010715:57/9</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(информация о недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 4.1	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/4456/48221		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 02:55:010715:57		

Участковый номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	778	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 12.08.2015
2	774	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 23.11.2015
3	759	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 24.05.2016
4	527	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 11.08.2016
5	1151	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 22.12.2016
6	1168	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 28.12.2016
7	5543	Иные ограничения (обременения) прав, Приказ № 927 от 08.11.2018, Временные. Дата истечения срока действия предельного срока - 27.04.2024
8	121	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования

земельных участков, расположенных в границах пачки «эл» № 160 от 24.02.2009, срок действия: 20.11.2019	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(информация о земельном участке)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
26.01.2022 № 99/2022/445648221	4.1	4.1	
Кадастровый номер		02:55:010715:57	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
9	822	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009-грок. Действия: 28.12.2020

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-069923/21

«28» июля 2021

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РНГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027058112
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, 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 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор возмещает 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 и соответствует с выставленным счетом в срок по «20» августа 2021 года. 5.2. При уплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не наступившим в силу и не влечет за собой никаких 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 оценщиков 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 изучил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия указанных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имуществом интересам Третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в заключении Договора.
- 9.3. Моментом поступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии в возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков для некоего заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. 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.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и оценку объектов объектов кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения и условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направленные в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – info@eraoemfiling.ru, со стороны Страховщика – ru1520@erapros.ru;
- 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.
- 15. ПОДПИСИ СТОРОН**

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

Директорский договорной отдел Саломатов О.А. (подписывает по полномочию Уставом)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Витусстрах»

От Страховщика:

Директорский отдел
Страховых операций объектов
СПАО «Витусстрах»



П.И. Щербиков

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

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. Крутликков

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-069922/21**

«28» июля 2021

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Сазанский Олег Викторович Паспортные данные: 50 05 419943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г. Адрес регистрации: МО, г. Одзиньки, ул. Гагарина, дом 52, кв. 134
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петухова, 12 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «20» июля 2021 года по «19» июля 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (и/или эквивалентные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленными Страхователем в течение срока полезной службы, 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 Расхода 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 одновременно платежом в соответствии с выделенным счетом в срок по 20.08.2021 г. 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 правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился 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, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также является имущественный интерес Страхователя, связанный с возмещением согласованных по Страхованному Расходу на защиту
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Судьи по делу о взыскании с Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов системы, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение 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 сумма 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 Страхователем 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. Правила страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. УВЕДОМЛЕНИЕ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, или факсимильным путем по телефону, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта	o.sazan@uknavigator.ru	ps@ingos.ru
телефонный звонок	+7(903)538-00-05	+7(499)973-02-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Сазанский Олег Викторович
От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Заместитель начальника отдела
по страхованию недвижимости субъектов
АО «Ингосстрах»
Иван Сафонов К.Н., тел. 27541
П.И. Щербанов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028325-1

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор

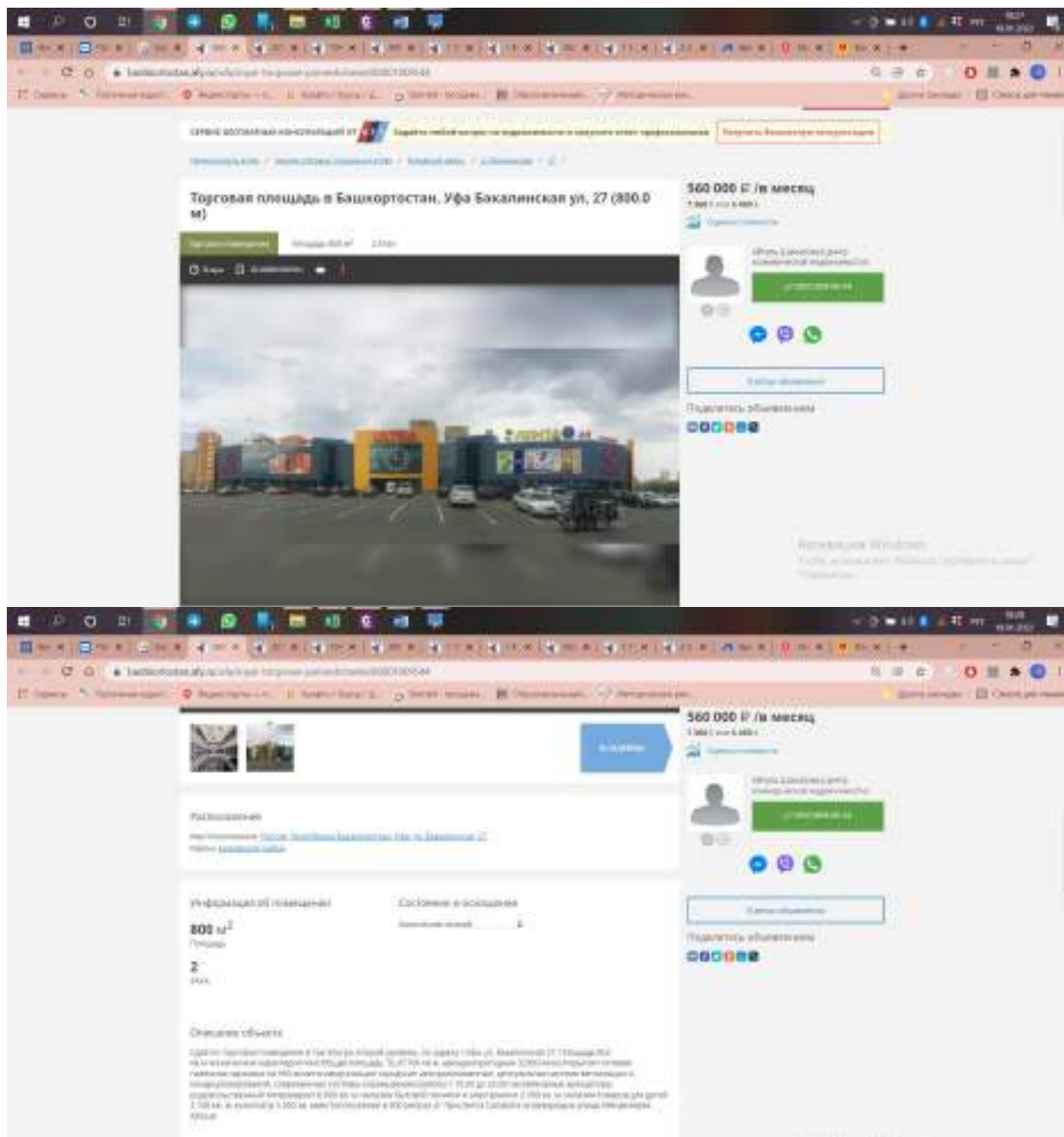
 А.С. Буникин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 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



<https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544>

Объект-аналог №2

The image displays two screenshots of a real estate listing on the website bashkortostan.afy.ru/. The top screenshot shows a large image of a modern multi-story building with a sign that reads "NEW ERA". The bottom screenshot shows the text details of the listing, including the price per month and the area.

Торговая площадь в Башкортостан, Уфа ул. Менделеева, 134 (1786-0 м)

1 428 800 ₽ / в месяц

1786 м²

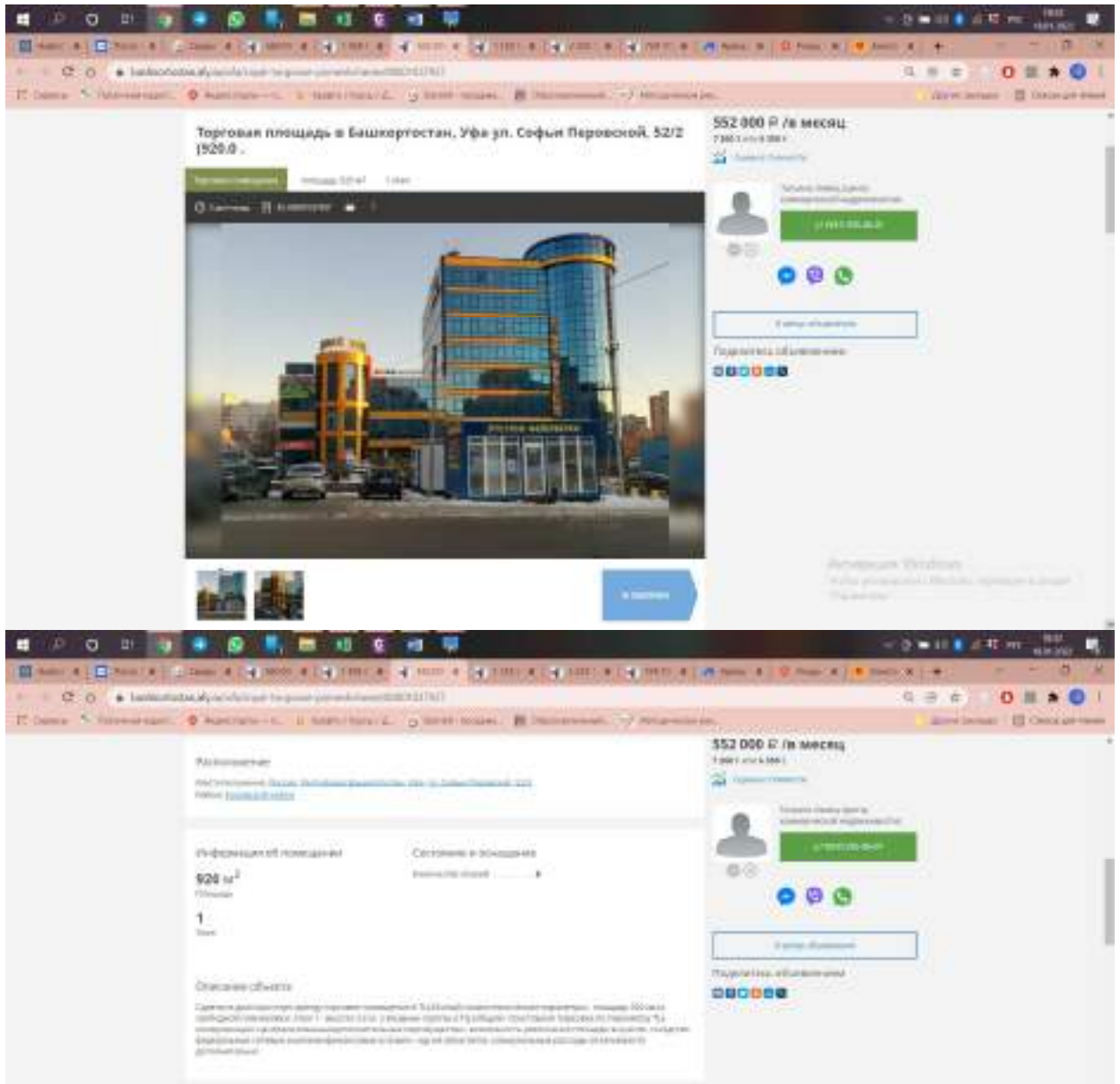
1 этаж

Описание объекта:

Сдается в аренду торговая площадь 1786 кв. м по ул. Менделеева 134 в Уфе на первом этаже современного здания с центральным кондиционированием и охранной системой видеонаблюдения в круглосуточном режиме. Предоставлен 300 часов для аренды оборудования. Мы работаем по всей России. Для заказа КСД и документов, а также для получения информации по телефону: 8 (347) 240-0000. Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа ул. Менделеева 134. Контактный номер: 8 (347) 240-0000. Контактный адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа ул. Менделеева 134.

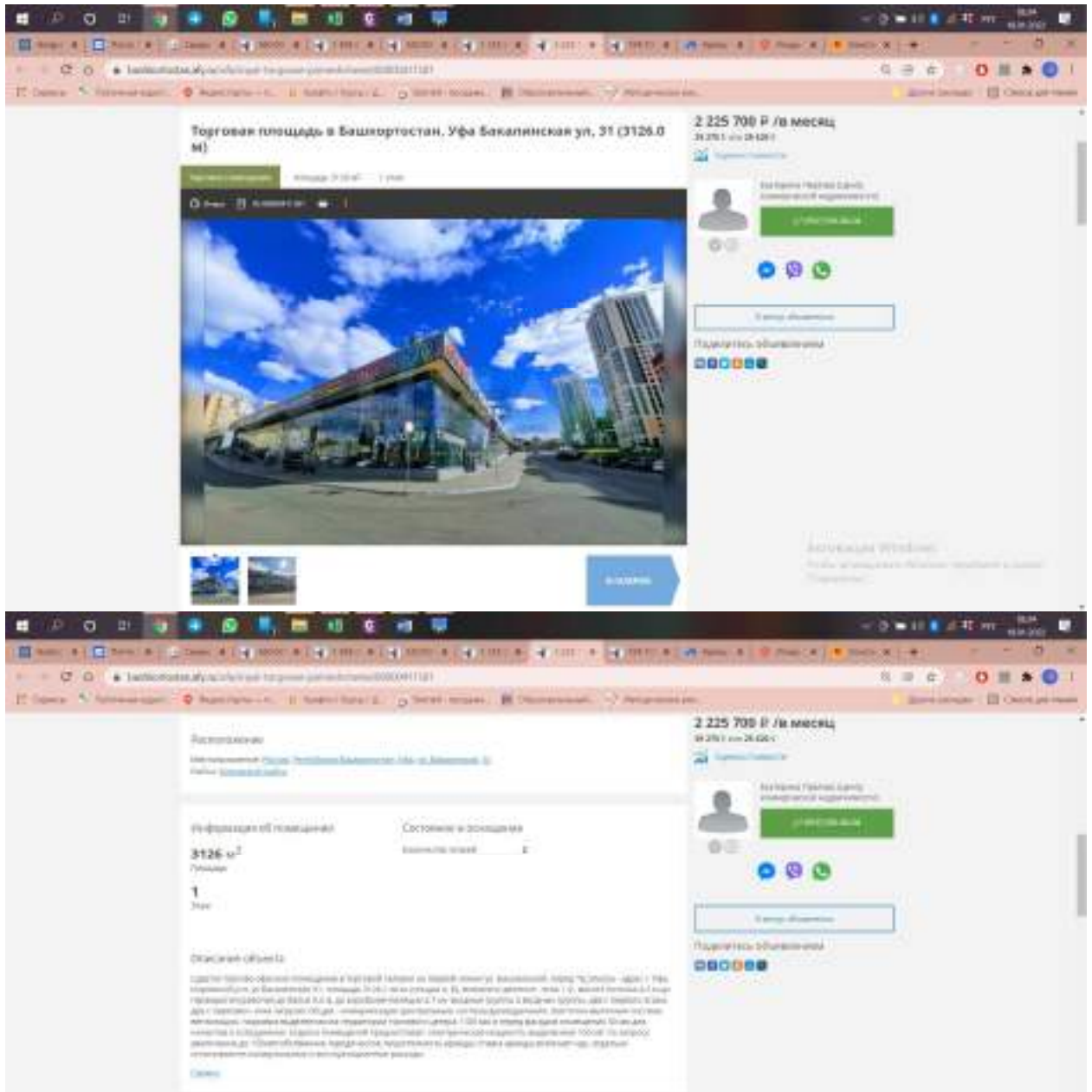
<https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500>

Объект-аналог №3



<https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80001037937>

Объект-аналог №4



<https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80000411501>