



ОТЧЕТ №3855/1119

**об оценке итоговой величины 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 «ЛЛ-Консалт»

Дата проведения оценки:

28 ноября 2019 г.

Дата составления отчета:

28 ноября 2019 г.

Москва-2019

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 1 от 26.11.2019 г. к Договору № 241 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «27» августа 2018 года, заключенный между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.

Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, по состоянию на 28 ноября 2019 г. составила:

1 494 100 000 (Один миллиард четыреста девяносто четыре миллиона сто тысяч) рублей
или с учетом НДС:

1 792 920 000 (Один миллиард семьсот девяносто два миллиона девятьсот двадцать тысяч) рублей

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблицах №1 на странице №3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П. Ю.

Лошков В.В.

28 ноября 2019 г.

Таблица 1. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость с НДС, руб.	НДС, руб.
1	02:55:010715:1664	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	169 699 095,68	203 638 914,82	33 939 819,14
2	02:55:010715:1679	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);	607 446 922,80	728 936 307,36	121 489 384,56
3	02:55:010715:1552	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);	44 588 737,23	53 506 484,68	8 917 747,45
4	02:55:010715:1550	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);	11 534 870,79	13 841 844,95	2 306 974,16
5	02:55:010715:1686	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;	412 079 950,62	494 495 940,74	82 415 990,12
6	02:55:010715:1547	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;	1 092 184,78	1 310 621,74	218 436,96

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость с НДС, руб.	НДС, руб.
7	02:55:010715:1548	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 ;	619 311,22	743 173,46	123 862,24
8	02:55:010715:1549	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;	375 482,81	450 579,37	75 096,56
9	02:55:010715:1553	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;	6 617 878,89	7 941 454,67	1 323 575,78
10	02:55:010715:1554	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;	6 780 588,37	8 136 706,04	1 356 117,67
11	02:55:010715:1555	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);	205 272 837,56	246 327 405,07	41 054 567,51
12	02:55:010715:1551	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;	1 411 875,25	1 694 250,30	282 375,05
13	02:55:010715:1724	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	20 126 776,95	24 152 132,34	4 025 355,39
14	02:55:010715:1417	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);	215 434,18	258 521,02	43 086,84

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость с НДС, руб.	НДС, руб.
15	02:55:010715:1403	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);	215 434,18	258 521,02	43 086,84
16	02:55:010715:1401	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);	4 534 352,08	5 441 222,50	906 870,42
17	02:55:010715:1396	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);	479 575,75	575 490,90	95 915,15
18	02:55:010715:1399	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).	1 008 690,86	1 210 429,02	201 738,16
ИТОГО			1 494 100 000	1 792 920 000,00	298 820 000,00

Оценщик

Лошков В.В.

Дата составления отчета

28 ноября 2019 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	8
2. Задание на оценку _____	8
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	10
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	10
3.2. Сведения об оценщике _____	10
3.3. Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	11
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	11
4. Основные факты и выводы _____	12
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	14
6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	16
7. Применяемые стандарты оценки _____	17
8. Общие понятия и определения _____	18
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	19
10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	20
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
10.2. Осмотр объекта оценки _____	21
10.3. Прочие источники информации _____	21
11. Описание объекта оценки _____	22
11.1. Имущественные права _____	22
11.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	25
11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	26
11.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	33
11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	34
11.6. Справедливая стоимость объекта оценки по которой объект учтен в составе ЗПИФ _____	34
11.7. Описание местоположения _____	36
12. Определение наиболее эффективного использования _____	39
13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	40
13.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	40
13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	47
13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	47
13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	49
13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	53
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	59
14.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	59
14.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	59
14.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	61
14.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	63
14.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	65
15. Доходный подход к оценке _____	66

15.1. Определение арендных платежей	66
15.2. Определение чистого операционного дохода	76
15.3. Определение ставки капитализации	83
15.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	83
16. Сравнительный подход	84
16.1. Описание методики оценки	84
16.2. Выбор единиц сравнения	84
16.3. Выбор объектов-аналогов	84
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	88
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу	95
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	97
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	97
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	99
17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	100
18. Приложения	103
18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки	103
18.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	114
18.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	124
18.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	238

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	28 ноября 2019 г.
Порядковый номер отчета	3855/1119

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №2 Настоящего Отчета	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Указанные объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Аренда, доверительное управление, оценка осуществлена без учета имеющихся обременений в виде доверительного управления	
4).	Цель оценки:
Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	
5).	Предполагаемое использование результатов оценки:
Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»	
6).	Вид стоимости:
Справедливая стоимость	
7).	Дата оценки:
28 ноября 2019 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета	
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:
Отсутствует	

Таблица 2. Перечень объектов, входящих в состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта
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 ½;
6.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
7.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;
8.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
9.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
10.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
11.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
12.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
13.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
14.	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
15.	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
16.	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
17.	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);
18.	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
ИНН	7725206241
КПП	770201001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 380-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости - №005814-1 от 16.03.2018 г. Оценка движимого имущества - №005815-2 от 16.03.2018 г. Оценка бизнеса - №005813-3 от 16.03.2018 г.
Образование	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВС0179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003 г. Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: – от 15.01.2008 г., рег. №0739-08; – от 08.10.2010 г., рег. №1340; – от 15.08.2013 г., рег. №2018.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. Сертифицированный DAkkS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-002815/19 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Лошков Владислав Валерьевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 30.000.000 рублей. Период страхования: с 01.11.2019 г. по 31.10.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», рег. №003430 от 04 февраля 2008 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

3.3. Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-004066/19
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.11.2019 г. по 31.10.2020г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 26.11.2019 г. к Договору № 241 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «27» августа 2018 года
Заказчик	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №2 Настоящего Отчета.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Сравнительный подход, руб. без учета НДС	1 492 104 041 руб.
Доходный подход, руб. без учета НДС	1 496 110 669 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	1 494 100 000 (Один миллиард четыреста девяносто четыре миллиона сто тысяч) рублей
---	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

-
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.

- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально справедливой стоимости, по которой оцениваемые объекты учтены в ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» по состоянию 28 мая 2019г.

6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов СРО РОО обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

8. Общие понятия и определения

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН от 22.11.2019 № 99/2019/296999464;
2. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296842864
3. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296843027
4. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296843235
5. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296861026
6. Выписка из ЕГРН от 22.11.2019 № 99/2019/297001162
7. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296843673
8. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296844008
9. Выписка из ЕГРН от 03.11.2018 № 99/2018/216063370
10. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215967628
11. Выписка из ЕГРН от 22.11.2019 № 99/2019/297001347
12. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215966598
13. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296971751
14. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215970808
15. Выписка из ЕГРН от 21.11.2019 № 99/2019/296845183
16. Выписка из ЕГРН от 22.11.2019 № 99/2019/297002966
17. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215966304
18. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215966442;
19. Договор на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018г. с Дополнительным соглашением № 1 от 17.08.2018г.

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

Также Оценщику были предоставлены документы, копии которых хранятся в архиве ООО «ЛЛ-Консалт» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

20. Договор аренды № 2 от 07.03.2018г.;
21. Договор аренды № 1 от 07.03.2018г.;
22. Договор № 6 на оказание услуг по предоставлению места от 17.10.2018г.;

23. Договор аренды № 3 от 07.03.2018г.;
24. Договор аренды № 2 от 01.11.2017г.;
25. Договор аренды № 5 от 15.10.2018г.

10.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился 28.11.2018 г. Оценка проводится с допущением, что с даты осмотра до даты оценки изменений, связанных с объектом, не было.

10.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

11. Описание объекта оценки

11.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО», под управлением ООО «УК «Навигатор».

Таблица 3. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
ИНН	7725206241
КПП	770201001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (копии приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 4. Реквизиты выписок из ЕГРН.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Кадастровый номер	Реквизиты выписки из ЕГРН	Вид права
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,10	-	02:55:010715:1664	22.11.2019 № 99/2019/296999464	Долевая собственность (1/2 доли)
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,60	-	02:55:010715:1679	21.11.2019 № 99/2019/296842864	Долевая собственность
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	-	02:55:010715:1552	21.11.2019 № 99/2019/296843027	Долевая собственность
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);	548,20	-	02:55:010715:1550	21.11.2019 № 99/2019/296843235	Долевая собственность
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;	11 328,70	-	02:55:010715:1686	21.11.2019 № 99/2019/296861026	Долевая собственность (1/2 доли)
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;	31,20	-	02:55:010715:1547	22.11.2019 № 99/2019/297001162	Долевая собственность (1/2 доли)
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 ;	18,20	-	02:55:010715:1548	21.11.2019 № 99/2019/296843673	Долевая собственность (1/2 доли)
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;	12,00	-	02:55:010715:1549	21.11.2019 № 99/2019/296844008	Долевая собственность (1/2 доли)
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;	211,50	-	02:55:010715:1553	03.11.2018 № 99/2018/216063370	Долевая собственность (1/2 доли)

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Кадастровый номер	Реквизиты выписки из ЕГРН	Вид права
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;	216,70	-	02:55:010715:1554	02.11.2018 № 99/2018/215967628	Долевая собственность (1/2 доли)
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);	5 963,90	-	02:55:010715:1555	22.11.2019 № 99/2019/297001347	Долевая собственность
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;	67,10	-	02:55:010715:1551	02.11.2018 № 99/2018/215966598	Долевая собственность (1/2 доли)
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	2 169,20	-	02:55:010715:1724	21.11.2019 № 99/2019/296971751	Долевая собственность
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	-	02:55:010715:1417	02.11.2018 № 99/2018/215970808	Долевая собственность
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	-	02:55:010715:1403	21.11.2019 № 99/2019/296845183	Долевая собственность
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	-	02:55:010715:1401	22.11.2019 № 99/2019/297002966	Долевая собственность
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	02:55:010715:1396	02.11.2018 № 99/2018/215966304	Долевая собственность
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	02:55:010715:1399	02.11.2018 № 99/2018/215966442	Долевая собственность

11.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда, арест.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 5. Сведения об обременениях на оцениваемые объекты.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения
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	02:55:010715:1664	Доверительное управление
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);	02:55:010715:1679	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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);	02:55:010715:1552	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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);	02:55:010715:1550	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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;	02:55:010715:1686	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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;	02:55:010715:1547	Доверительное управление
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 ;	02:55:010715:1548	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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;	02:55:010715:1549	Доверительное управление
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;	02:55:010715:1553	Доверительное управление
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;	02:55:010715:1554	Доверительное управление

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения
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);	02:55:010715:1555	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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;	02:55:010715:1551	Доверительное управление
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	02:55:010715:1724	Залог, 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);	02:55:010715:1417	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, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1403	Доверительное управление
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);	02:55:010715:1401	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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);	02:55:010715:1396	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
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).	02:55:010715:1399	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление

11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Оцениваемые помещения, здания и сооружения являются единым объектом, а именно торгово-выставочным центром с одноименным названием «ВДНХ», расположенным по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Используется по прямому назначению, для размещения административных, торговых и выставочных площадей.

Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства

Таблица 6. Сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже	
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	8 641,10	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1664	59 640 000,00	2014	Подвал ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сэндвич панели	технический этаж	3 этажа + подвал	5	5	
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,60	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1679	764 810 000,00			1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка		этаж 1: 4, этаж 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4	4	4
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	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1552	43 781 000,00			подвал № б/н		1	1	

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
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);	548,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1550	8 404 000,00			подавал № б/н		3	3
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;	11 328,70	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1686	454 530 000,00			1, 2, 3, технический этаж		1	-
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;	31,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1547	1 026 000,00			технический этаж № б/н		-	6
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 ;	18,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1548	742 000,00			1		-	2

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
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;	12,00	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1549	510 000,00			1		-	3
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;	211,50	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1553	5 330 000,00			технический этаж № б/н		-	5
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;	216,70	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1554	5 440 000,00			технический этаж № б/н		-	4
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);	5 963,90	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1555	285 876 000,00			1		-	7

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
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;	67,10	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158	02:55:010715:1551	1 591 000,00			подвал № б/н		2	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	2 169,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1724	48 086 500,22			подвал № б/н		-	6
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	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158	02:55:010715:1417	610 000,00	2014	Бетонные	1	1	-	-
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	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1403	646 000,00	2014	Бетонные	1	1	-	-
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	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1401	7 954 000,00	2013	Кирпичные	1, 2	2	-	-

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
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	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1396	8 835,31	2013	-	-	1	-	-
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	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158	02:55:010715:1399	8 835,31	2013	-	-	1	-	-
ИТОГО		60 184,90	214,20	-	-	1 688 994 170,84	-	-	-	-	-	-

Перепланировки

Данные о перепланировках отсутствуют.

Сведения о земельном участке

Таблица 7. Сведения о земельном участке.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	02:55:010715:57	Договор аренды земельного участка № № 343-16 от 22.04.2016 г. (Договор аренды земли)
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Договор аренды земли
Площадь земельного участка, кв.м.	90 816	Договор аренды земли
Категория земель	Земли населенных пунктов	Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru/
Разрешенное использование	Под Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта	Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	550 916 000,00	Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровый план земельного участка 02:55:010715:57		Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru/

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Сегмент рынка недвижимости

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к торгово-выставочной недвижимости.

Территория и парковка

Таблица 8. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Данные Заказчика
Наличие охраны	Да	Данные Заказчика
Парковка	Да	Данные Заказчика

Фотографии объекта недвижимости



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

11.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

2. Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 5%.

Характеристика технического состояния - «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 9. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

3. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки, оцениваемое имущество используется по прямому назначению, для размещения административных, торговых и выставочных площадей.

11.6. Справедливая стоимость объекта оценки по которой объект учтен в составе ЗПИФ

Справедливой стоимости, по которой оцениваемые объекты учтены в ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» по состоянию 28 мая 2019г., предоставлена Заказчиком и приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Справедливой стоимости, по которой оцениваемые объекты учтены в ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» по состоянию 28 мая 2019 г.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Справедливая стоимость по состоянию на 28.05.2019г., руб.
1	02:55:010715:1664	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	211 927 945
2	02:55:010715:1679	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);	758 607 331

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Справедливая стоимость по состоянию на 28.05.2019г., руб.
3	02:55:010715:1552	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);	55 684 442
4	02:55:010715:1550	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);	14 405 271
5	02:55:010715:1686	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;	514 624 175
6	02:55:010715:1547	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;	1 363 970
7	02:55:010715:1548	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 ;	773 424
8	02:55:010715:1549	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;	468 920
9	02:55:010715:1553	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;	8 264 708
10	02:55:010715:1554	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;	8 467 907
11	02:55:010715:1555	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);	256 354 051
12	02:55:010715:1551	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;	1 763 214
13	02:55:010715:1724	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	25 135 234
14	02:55:010715:1417	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);	269 044
15	02:55:010715:1403	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);	269 044
16	02:55:010715:1401	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);	5 662 705
17	02:55:010715:1396	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);	598 916
18	02:55:010715:1399	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).	1 259 699
ИТОГО			1 865 900 000

Источник: <http://ukndm.ru/disclosure/repotr24/>

11.7. Описание местоположения

Общие сведения

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.

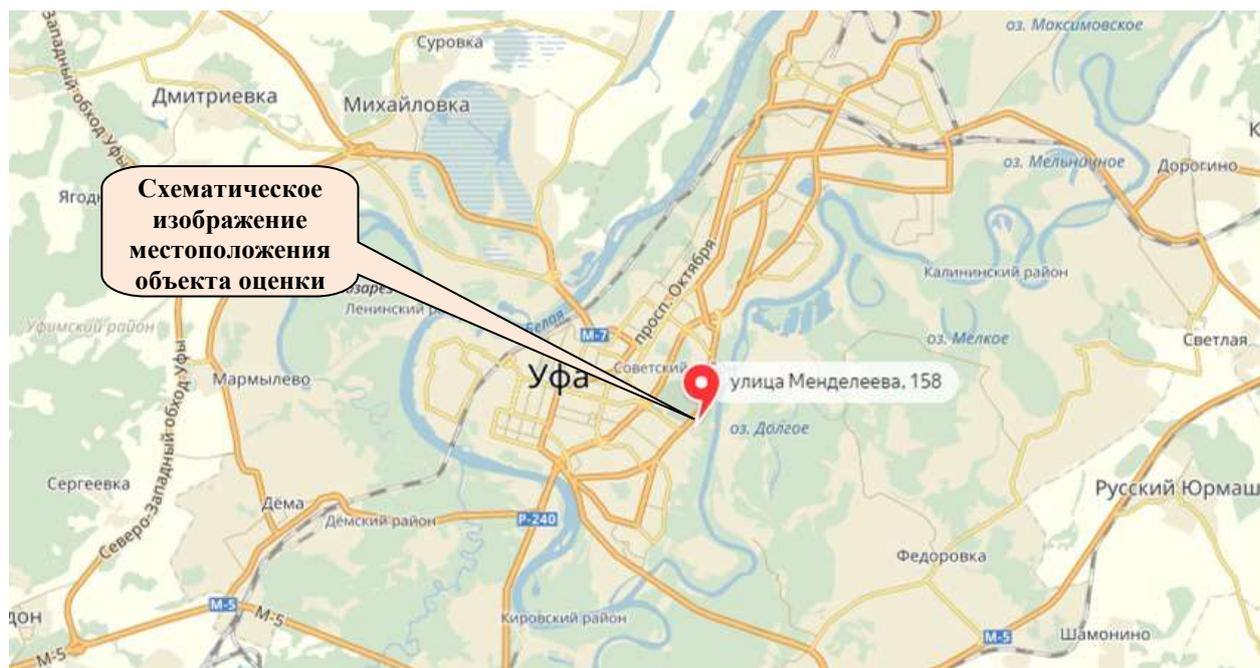
Характеристики местоположения

Таблица 11. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Населенный пункт	г. Уфа	Свидетельство
Район	Советский	Кадастровый паспорт
Ближайшая крупная транспортная магистраль (шоссе/улица)	ул. Менделеева – 100 м	Осмотр объекта оценки
Ближайшая остановка общественного транспорта	ост. «Республиканский выставочный комплекс» (100 метров)	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-ая линия ул. Менделеева	Осмотр объекта оценки
Окружение оцениваемого объекта	Административная и жилая застройка	Осмотр объекта оценки
Численность населения, чел.	1 124 226	https://ru.wikipedia.org/wiki/Уфа

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Уфа (мелкий масштаб).



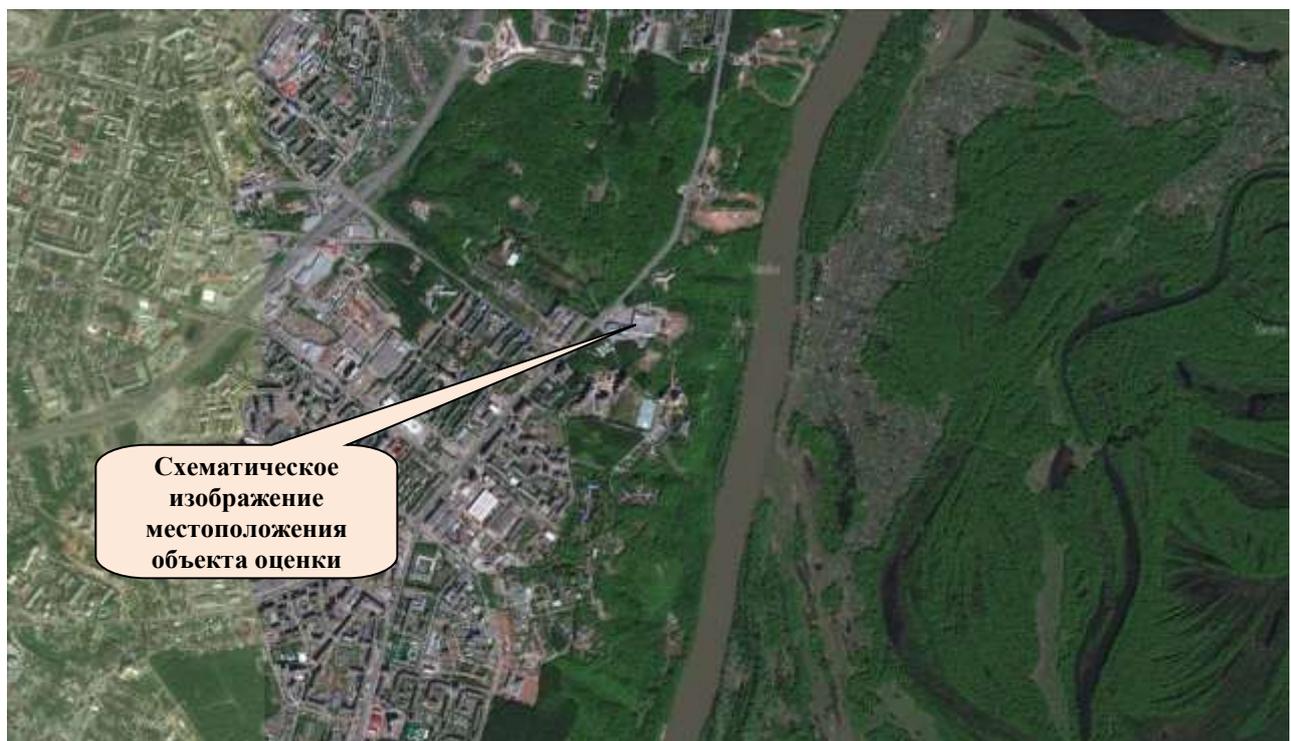
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Уфа (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Уфа (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгово-выставочного назначения.

12. Определение наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве торгово-выставочного комплекса.

13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

13.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (от 01.10.2018г.), <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных.

Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Таблица 12. Основные показатели развития Российской Федерации.

	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.	Справочно		январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г.	августу 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	186,9	103,6	95,8	183,0	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	101,5 ⁷⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁸⁾	94,1 ⁹⁾	100,7 ¹⁰⁾	97,1 ¹¹⁾	114,8 ¹²⁾	106,4 ¹³⁾	120,4 ¹⁴⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ¹⁵⁾			100,6 ¹⁶⁾			104,3 ¹⁷⁾
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁸⁾		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁹⁾				100,2			100,9 ²⁰⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	44961 ²¹⁾	106,8 ²²⁾	96,5 ²³⁾	107,2 ²⁴⁾	110,1 ²⁵⁾	97,5 ²⁶⁾	111,0 ²⁷⁾
реальная		102,4 ²⁸⁾	96,7 ²⁹⁾	102,2 ³⁰⁾	106,8 ³¹⁾	97,5 ³²⁾	108,4 ³³⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ³⁴⁾	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	102,5	93,5	103,3	88,7	95,6	86,8

1) Данные за 1 полугодие 2019 г. (первая оценка).
2) 1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодию 2018 года.
3) 1 полугодие 2018 г. в % к 1 полугодию 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка продукции производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
6) Данные за август 2019 года.
7) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за 1 полугодие 2019 года.
11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
13) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
14) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
15) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
16) Предварительные данные.

Ис

точник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-09-2019.pdf>

Объем ВВП России за II квартал 2019 г. составил в текущих ценах 26188,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2018 г. составил 100,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2019 г. по отношению к ценам II квартала 2018 г. составил 104,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2019 г. составил в текущих ценах

50675,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2018 г. составил 100,7%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2019 г. по отношению к ценам I полугодия 2018 г. составил 106,5%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-сентябре 2019г. - 102,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в январе-сентябре 2019г. - 103,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в январе-сентябре 2019г. - 102,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-сентябре 2019г. - 104,4%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-сентябре 2019г. - 100,3%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в январе-сентябре 2019г. - 103,6%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,7%, в январе-сентябре 2019г. - 117,2%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-сентябре 2019г. - 105,5%.

Индекс производства металлургического в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-сентябре 2019г. - 101,3%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,9%, в январе-сентябре 2019г. - 95,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-сентябре 2019г. - 100,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-сентябре 2019г. - 101,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 255,8 млрд рублей, в январе-сентябре 2019г. - 4098,7 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2019г. составил 932,3 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2019г. - 6117,8 млрд рублей, или 100,3%.

В сентябре 2019г. возведено 620 многоквартирных домов. Населением построено 24,2 тыс. жилых домов, в том числе 1,5 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 83,3 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 81,8 тыс.).

В январе-сентябре 2019 г. возведено 5,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 181,81 тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 2,9 тысячи. Всего построено 638,9 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 636,0 тыс.).

В январе-сентябре 2019г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4227,1 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1947,3 млрд, автомобильного - 201,2 млрд, морского - 28,1 млрд, внутреннего водного - 51,6 млрд, воздушного - 5,4 млрд, трубопроводного - 1993,4 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2019г. составил 2848,6 млрд рублей, или 100,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2019г. - 24231,6 млрд рублей, или 101,4%.

В сентябре 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,8%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 99,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,6% (в сентябре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 102,3%).

В сентябре 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в сентябре 2018 г. - на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2019 г. увеличились на 0,2% (в сентябре 2018 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2019 г. снизились на 0,2% (в сентябре 2018 г. - выросли на 0,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,7%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец августа 2019г. составил, по предварительным данным, 3589,8 млрд рублей.

В сентябре 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

**Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения
объекта оценки**

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Диаграмма 1. Основные характеристики.



Основой реального сектора экономики Уфы по-прежнему остаются крупные и средние предприятия. Объем отгруженной продукции собственного производства по всем видам экономической деятельности за 2018 год составил 971,6 миллиарда рублей, что составляет 59% от республиканского объема.

Темп роста отгруженной продукции с начала года вырос до 125% (темп роста по Республике Башкортостан – 120%). Индекс промышленного производства составил 105,8%.

Объем розничного товарооборота за 2018 год достиг 476,3 миллиарда рублей, что на 4,3% выше уровня прошлого года (102% в сопоставимых ценах). Доля Уфы в республиканском товарообороте составляет 54%.

Объем реализации платных услуг населению за 2018 год увеличился на 4,5% (100,1% в сопоставимых ценах) и составил 154,3 миллиарда рублей.

В 2018 году общая площадь построенного жилья составила 653,3 тысячи квадратных метров. Доля жилья, построенного индустриальным способом, составила около 76,7%.

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий и организаций за 2018 год возросла на 9,9% и составила 46 тысяч 512 рублей.

Предприятиями и организациями получено 179,9 миллиарда рублей балансовой прибыли.

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2019 года составил 0,83% (на 1 января 2018 года – 0,86%).

За 2018 год естественный прирост населения составил 1 559 человек, миграционный прирост – 2 524 человека, на 1 января 2019 года численность населения составила 1 миллион 135 тысяч человек (на 1 января 2018 года – 1 131,4 тысяч человек).

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – помещения в ТЦ.
- Территория местоположения объекта оценки – Республика Башкортостан, г. Уфа.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 13. Цены на коммерческую недвижимость г. Уфа.

Тип недвижимости	Удельная стоимость, руб./кв. м			
	на 01.08.2018	на 15.12.2018	на 01.08.2019	на 01.11.2019
Торговые	65 523	74 589	79 794	78 845
Офисные	54 333	59 455	63 042	62 980
Универсальные	59 900	58 465	70 072	65 540
Производственно-складские	18 120	15 514	20 610	19 900
Общая	60 030	64 793	62 088	61 200

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- База данных о недвижимости «Авито», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Вебос», <https://www.beboss.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – торговые здания.
- Территория местоположения – г. Уфа.

Таблица 14. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Среднее цена предложения за 1 кв. м, руб.
10	23463 (от 1 000 кв. м до 8 412 кв. м)	18 365	104 528	48 048

13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Сборник рыночных корректировок (СРК - 2019), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича;
- https://drive.google.com/file/d/1RImfJQY7d5CTMpvhahBEcD0HODlsR3o_/view;
- http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16581;
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г., 2017г.
- Портал <https://statrielt.ru>.

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

Таблица 15. Диапазон арендных ставок в торговых центрах г. Уфы.

Тип недвижимости	Удельная арендная ставка, руб./кв. м в месяц			
	на 01.08.2018	на 15.12.2018	на 01.08.2019	на 01.11.2019
Торговые	885	896	990	976
Офисные	624	705	785	790
Универсальные	690	665	749	805
Производственно-складские	315	325	269	255
Общая	715	752	690	686

Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16581

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Арендопригодная площадь определялась на основании данных Некоммерческой организации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и представлена в таблице ниже.

Таблица 16. Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nerdvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 17. Среднерыночные потери от недозагрузки.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение интервала	Минимальное значение интервала	Максимальное значение интервала
Высококласные торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 18. Среднерыночное значение операционных расходов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение расширенного интервала	Минимальное значение расширенного интервала	Максимальное значение расширенного интервала
Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 19. Среднерыночное значение ставок капитализации.

Класс объектов	Среднее значение расширенного интервала	Минимальное значение расширенного интервала	Максимальное значение расширенного интервала
Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Таблица 20. Расчет периодов окупаемости инвестиций.

Показатели	Минимум	Максимум
Коэффициент капитализации, % годовых	11,50%	12,80%
Период окупаемости инвестиций, лет	7,81	9,52

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст.

Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Таблица 21. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

Источник: СРД № 25, 2019г.

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

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

Источники информации:

- <http://www.cknufa.ru/Analize;>
- http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/91426/#iblock_id=3;
- https://drive.google.com/file/d/1RIImfJQY7d5CTMpvhahBEcD0HODlsR3o_/view;
- http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmenty-prodazh-i-arendy-klasse/#iblock_id=3&city=16581;

Динамика рынка

В Уфе функционирует почти 40 торговых центров разных форматов суммарной арендопригодной площадью более 735 тыс. кв. м. К качественным торговым центрам можно отнести 16. Рекордны по приросту концептуальных торговых площадей в городе стал 2008г., когда в эксплуатацию было введено более 135 тыс. кв. м.

Почти половина качественных торговых площадей (46,6%) приходится на окружной формат (GLA – 339,8 тыс. кв. м). В городе функционирует по одному торгово-развлекательному центру регионального и суперрегионального форматов.

В 2017г. в городе не было открыто ни одного нового торгового центра. Строительство второго в городе регионального ТРЦ «M7 Mall» (GLA – 53,4 тыс. кв. м), открытие которого планировалось в середине 2017г., по состоянию на начало 2018г. приостановлено. В конце года должен открыться торговый центр районного масштаба «Кремлевский», расположенный в ЖК «Уфимский Кремль».

Наиболее обеспеченными по объему торговых площадей в Уфе являются Октябрьский и Кировский районы города, на них приходится почти 60% суммарной арендопригодной торговой площади. Минимальные объемы представлены в Калининском районе

Обеспеченность качественными торговыми площадями в I кв. 2019 г. составляет 426 кв.м. на 1000 человек. Заявленные к завершению проекты в 2019 году позволяют сделать прогноз значения обеспеченности в 443 кв.м/тыс.чел. к концу 2019 г.

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

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

Рынок на текущий момент показывает изменение параметров выбора помещений долгосрочными инвесторами-покупателями, и новые критерии расчета окупаемости инвестиций. Например, эффективные ранее для собственника методы ставки аренды против рыночной стоимости по методу валового рентного коэффициента, а также окупаемости покупки чистой арендой за расчетный срок, которые дают теперь нехрестоматийные результаты из-за высокого бремени содержания объектов, все чаще в ход идут счетчики потенциальных покупателей, проходимости места, количества автомобильного трафика при условии наличия парковки и вывески, вне зависимости от более высокой рыночной цены, чем у иного предложения. Хотя эти методы применимы казалось бы для арендаторов и

покупателей стрит-ритейла, все чаще ими рассуждают и инвестор, арендаторы которого в будущем могут озадачиться теми же вопросами, зная средний чек своего бизнеса.

Спрос

Диаграмма 2. Структура спроса по торговой недвижимости по району расположения объекта.



Источник: <http://www.cknufa.ru/Analyze>

Диаграмма 3. Структура спроса по торговой недвижимости по площади объекта.



Источник: <http://www.cknufa.ru/Analyze>

Диаграмма 4. Структура спроса по торговой недвижимости по конечному назначению объектов.

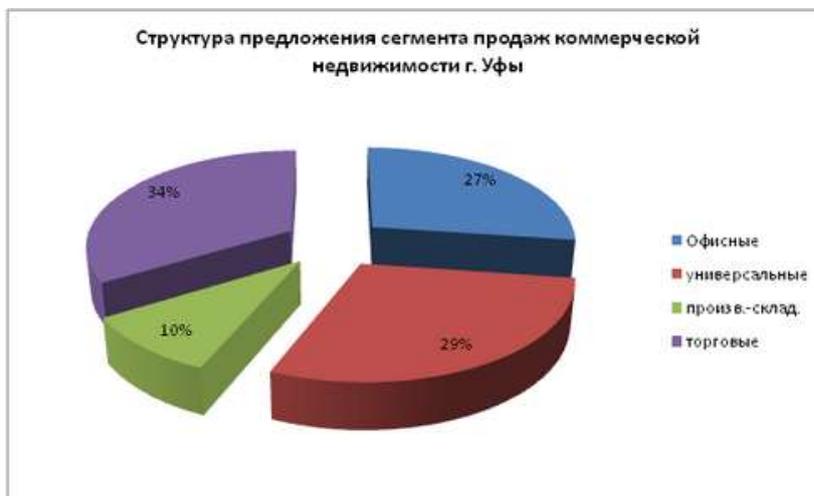


Источник: <http://www.cknufa.ru/Analyze>

Предложение

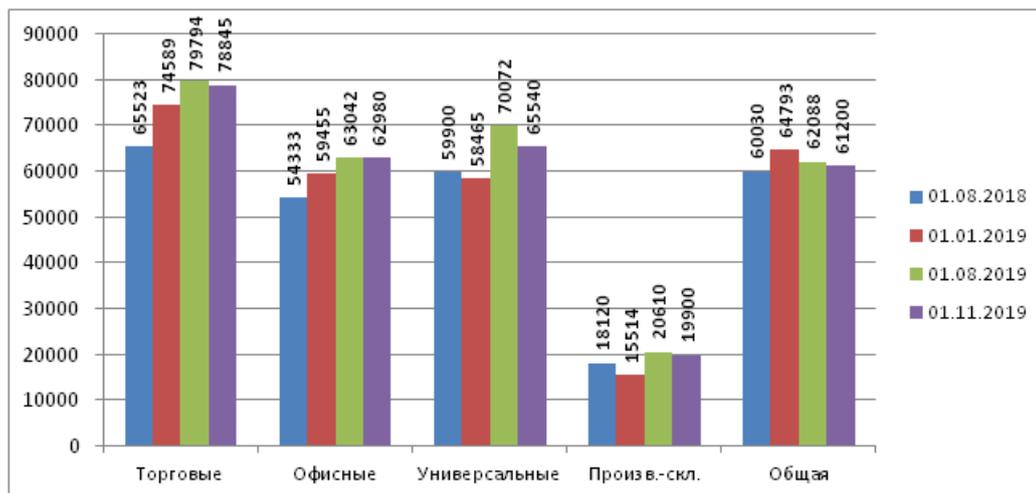
Общий объем предложения составляет 575 484 кв.м. Средняя площадь – 442 кв.м.

Диаграмма 5. Структура спроса по торговой недвижимости по конечному назначению объектов.



Источник: http://expert-russia.ru/news/rossiya/obzor-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-ufa-oktyabr-2019-goda-segmeny-prodazh-i-arendy-klass/#iblock_id=3&city=16581

Диаграмма 6. Цены предложение коммерческой недвижимости по типам и районам.



Источник: http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/91426/#iblock_id=3

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

В 219 году стабилизировалась ситуация в текущей арендаторов в большинстве торговых центров. В сегменте аренды офисных центров ситуация постоянна уже несколько

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

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Основные выводы и тенденции

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, ипотечные возможности ограничены. В черте крупнейших городов наиболее востребованы универсальные объекты в местах высокой транспортной доступности.

Уровень спроса на торговые помещения значительно ниже, чем в предыдущие годы. Ввиду концентрации торговли в торговых центрах и развитию интернет-торговли, типичные торговые помещения формата стрит-ритейл переформируются в универсальные.

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

Ликвидность объектов оценки

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 22. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

14.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

14.1.1. Общие принципы применения доходного подхода

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

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

14.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

14.1.3. Общие принципы применения затратного подхода

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

14.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода при оценке помещений и земельных участков, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

15. Доходный подход к оценке

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

15.1. Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

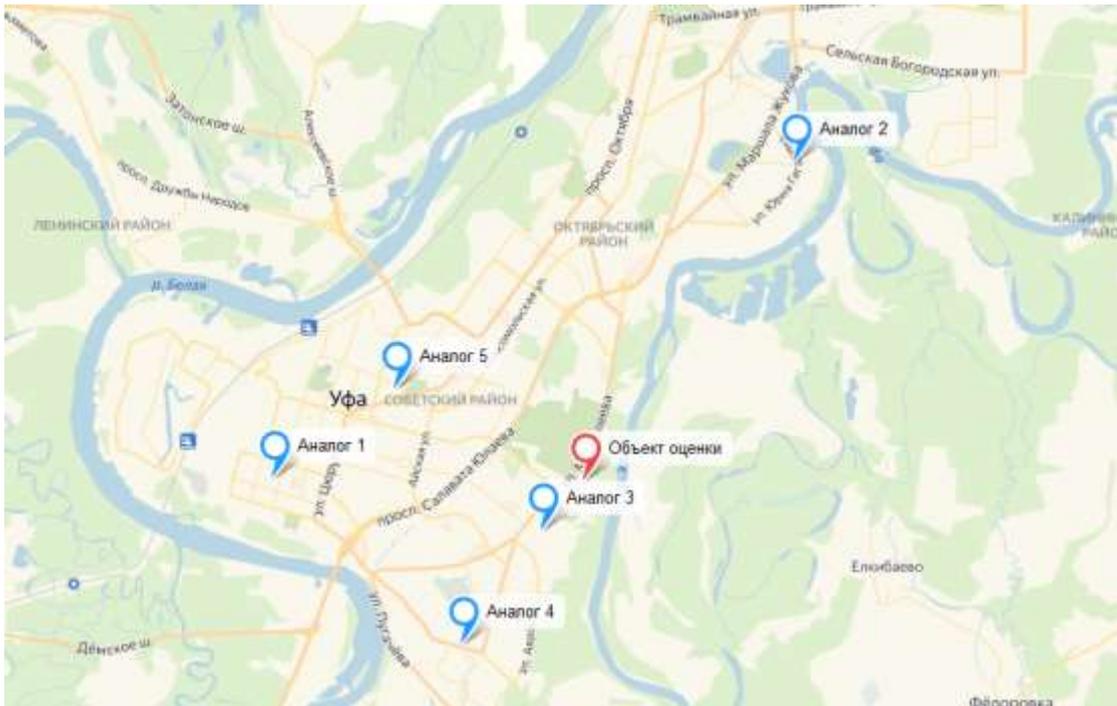
- Назначение – торговые и торгово-развлекательные помещения;
- Местоположение – г. Уфа.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 23. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свердлова, 90	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 134	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, бул. Ибрагимова, 88
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торгово-выставочный комплекс	Торговые помещения				
Тип объектов	Встроенные помещения	Встроенные помещения на 4 этаже в ТЦ «Свердловский»	Встроенные помещения на 4 этаже в ТЦ Звездный	Встроенные помещения на 3 этаже в ТЦ	Встроенные помещения на 3 этаже в ТЦ	Встроенные помещения на 1 этаже и в цоколе в ТЦ
Общая площадь (арендопригодная площадь), кв.м.	51 157,2	1 100,0	1 000,0	2 280,0	1 200,0	2 540,0
Техническое состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Типовая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Типовая отделка, хорошее состояние	Типовая отделка, хорошее состояние	Типовая отделка, хорошее состояние
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	-	5 400	6 600	6 000	6 000	6 000
Порядок уплаты НДС	без НДС	без НДС	без НДС	с учётом НДС	с учётом НДС	без НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	-	дополнительные расходы включены				
Источник информации	-	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости				
Интернет-сайт	-	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915271/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/188335961/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/218552579/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/221283937/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/210223873/
Контактный телефон	-	+7 987 140-19-56	+7 987 140-21-18	8-912-077-38-36	+7 987 141-14-36	+7 987 140-23-88

Карта 4. Расположение аналогов и объекта оценки (торговые помещения).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 24. Фотографии объекта оценки и аналогов.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №2</p>		<p>-</p>

Аналог №3	-	
Аналог №4	-	
Аналог №5		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единицы сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором

отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Арендные ставки всех объектов включают все расходы, кроме коммунальных платежей, оплачиваемых Арендаторами по счетчикам отдельно. Ввиду того, что все объекты сопоставимы по данному параметру, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании Сборника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, 2019г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, 2019 г., страница №20, составленного Научно-практическим центром профессиональной оценки.

Значение корректировки на уторговывание для аренды торговых объектов с местоположением в крупных городах принимается на уровне **5,4%**.

Таблица 25. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

Источник: СРД № 25, 2019г., таб. № 1.3.2, стр. 20

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Объект оценки и все аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не требуется.

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой торговые помещения), данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Ввиду отсутствия поэтажных планов на оцениваемые объекты и отсутствие информации распределения оцениваемых площадей по этажам, данная корректировка не применялась.

Т.к. аналоги расположены на разных этажах, то средневзвешенная арендная ставка по аналогам будет усредненным показателем для всех этажей.

11. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объект оценки можно арендовать по частям, корректировка не вводится.

12. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Помещения оцениваемых объектов имеют улучшенную отделку и находятся в хорошем состоянии. Помещения объектов-аналогов имеют типовую отделку и также находятся в хорошем состоянии. Требуется введение корректировки.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, страница №242.

Таблица 26. Значение корректировок на техническое состояние.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

Корректировка для объектов-аналогов №№1, 3-5 составила 22%.

13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет рыночной арендной ставки подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 27. Расчет ставки аренды.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	5 400	6 600	6 000	6 000	6 000
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	-20,0%	-20,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 400	6 600	5 000	5 000	6 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0	0	0	0	0
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 400	6 600	5 000	5 000	6 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,40%	-5,40%	-5,40%	-5,40%	-5,40%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
11	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
10	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	5 108	6 244	4 730	4 730	5 676
11	Корректировка на техническое состояние	22,0%	0,0%	22,0%	22,0%	22,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 232	6 244	5 771	5 771	6 925
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	6 232	6 244	5 771	5 771	6 925
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	1	3	3	2
-	Удельный вес аналога, %	18,75%	37,50%	12,50%	12,50%	18,75%
-	Средневзвешенная рыночная арендная ставка без НДС, руб. / кв.м. в год					6 251

15.2. Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Общая площадь объекта оценки составляет 60 184,90 кв. м. При этом стоит учесть тот факт, что на некоторые объекты, входящие в состав объекта оценки, учитывается только 1/2 доля в праве. Ввиду этого, к расчетам применяется только 1/2 площади объектов по которым учитывается 1/2 доля в праве.

Таблица 28. Определение общей площади, применяемой к расчетам.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
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	8 641,10	02:55:010715:1664	Долевая собственность (1/2 доли)	4 320,55
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,60	02:55:010715:1679	Долевая собственность	28 241,60
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	02:55:010715:1552	Долевая собственность	2 119,10
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);	548,20	02:55:010715:1550	Долевая собственность	548,20
5	Помещение, назначения: 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;	11 328,70	02:55:010715:1686	Долевая собственность (1/2 доли)	5 664,35

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
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;	31,20	02:55:010715:1547	Долевая собственность (1/2 доли)	15,60
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 ;	18,20	02:55:010715:1548	Долевая собственность (1/2 доли)	9,10
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;	12,00	02:55:010715:1549	Долевая собственность (1/2 доли)	6,00
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;	211,50	02:55:010715:1553	Долевая собственность (1/2 доли)	105,75
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;	216,70	02:55:010715:1554	Долевая собственность (1/2 доли)	108,35
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);	5 963,90	02:55:010715:1555	Долевая собственность	5 963,90
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;	67,10	02:55:010715:1551	Долевая собственность (1/2 доли)	33,55
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	2 169,20	02:55:010715:1724	Долевая собственность	2 169,20
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	02:55:010715:1417	Долевая собственность	33,40

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
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	02:55:010715:1403	Долевая собственность	33,30
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	02:55:010715:1401	Долевая собственность	549,70
		60 184,90			49 921,65

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком согласно данным «Statrielt»¹ в размере **85%**.

Таблица 29. Коридорные коэффициенты и показатель арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются на среднерыночном уровне 11,6% для торговых помещений согласно данным Аналоза рынка.

Таблица 30. Среднерыночные потери от недозагрузки.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение интервала	Минимальное значение интервала	Максимальное значение интервала
Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все коммунальные расходы несут арендаторы, то коммунальные расходы не вычитаются.

Эксплуатационные расходы принимаются согласно данным по Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018г. заключенным с эксплуатирующей компанией. В соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 17.08.2018г., стоимость эксплуатационных услуг составляет -2 496 086,20 руб. в месяц с учетом НДС. Таким образом, эксплуатационные расходы составляют -24 960 862 руб. в год без НДС.

Также в операционных расходах необходимо учесть налог на имущество. Налог на имущество рассчитывается от кадастровой стоимости оцениваемых объектов.

Таблица 31. Расчет налога на имущество организаций.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Налоговая ставка (налоговая база - кадастровая стоимость), %	Сумма налога за весь объект, руб. в год	Доля в праве	Сумма налога для объекта оценки, руб. в год
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	02:55:010715:1664	59 640 000,00	2,00%	1 192 800,00	Долевая собственность (1/2 доли)	596 400,00
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. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1679	764 810 000,00	2,00%	15 296 200,00	Долевая собственность	15 296 200,00
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);	02:55:010715:1552	43 781 000,00	2,00%	875 620,00	Долевая собственность	875 620,00
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);	02:55:010715:1550	8 404 000,00	2,00%	168 080,00	Долевая собственность	168 080,00
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;	02:55:010715:1686	454 530 000,00	2,00%	9 090 600,00	Долевая собственность (1/2 доли)	4 545 300,00
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;	02:55:010715:1547	1 026 000,00	2,00%	20 520,00	Долевая собственность (1/2 доли)	10 260,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Налоговая ставка (налоговая база - кадастровая стоимость), %	Сумма налога за весь объект, руб. в год	Доля в праве	Сумма налога для объекта оценки, руб. в год
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 ;	02:55:010715:1548	742 000,00	2,00%	14 840,00	Долевая собственность (1/2 доли)	7 420,00
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;	02:55:010715:1549	510 000,00	2,00%	10 200,00	Долевая собственность (1/2 доли)	5 100,00
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;	02:55:010715:1553	5 330 000,00	2,00%	106 600,00	Долевая собственность (1/2 доли)	53 300,00
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 ½;	02:55:010715:1554	5 440 000,00	2,00%	108 800,00	Долевая собственность (1/2 доли)	54 400,00
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);	02:55:010715:1555	285 876 000,00	2,00%	5 717 520,00	Долевая собственность	5 717 520,00
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;	02:55:010715:1551	1 591 000,00	2,00%	31 820,00	Долевая собственность (1/2 доли)	15 910,00
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 б; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	02:55:010715:1724	48 086 500,22	2,00%	961 730,00	Долевая собственность	961 730,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Налоговая ставка (налоговая база - кадастровая стоимость), %	Сумма налога за весь объект, руб. в год	Доля в праве	Сумма налога для объекта оценки, руб. в год
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);	02:55:010715:1417	610 000,00	2,00%	12 200,00	Долевая собственность	12 200,00
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. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1403	646 000,00	2,00%	12 920,00	Долевая собственность	12 920,00
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);	02:55:010715:1401	7 954 000,00	2,00%	159 080,00	Долевая собственность	159 080,00
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);	02:55:010715:1396	8 835,31	2,00%	176,71	Долевая собственность	176,71
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).	02:55:010715:1399	8 835,31	2,00%	176,71	Долевая собственность	176,71
Налог на имущество							28 491 793,42

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов и затрат на завершение строительства.

Таблица 32. Определение чистого операционного дохода.

Показатель	Расчет
Общая площадь, кв. м	60 184,90
Общая площадь, принимаемая к расчетам, кв. м	49 921,65
Коэффициент арендопригодной площади	0,85
Арендопригодная площадь, кв. м	42 433,40
Среднерыночная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	6 251,00
Потенциальный валовый доход, руб. в год	265 251 183
Потери от недозагрузки, %	11,6%
Потери от неплатежей за аренду, %	0%
Действительный валовый доход, руб. в год	234 482 045,77
Эксплуатационные расходы, руб. в год без НДС	-24 960 862
Налог на имущество, руб. в год	-28 491 793
Чистый операционный доход, руб. в год	181 029 391

15.3. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве ставки капитализации принимается среднерыночное значение для торговых помещений, согласно проведенному анализу рынка, в размере **12,1%**.

Таблица 33. Среднерыночное значение ставок капитализации.

Класс объектов	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

15.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

Показатель	Расчет
Общая площадь, кв. м	60 184,90
Чистый операционный доход, руб. в год	181 029 391
Общая ставка капитализации, %	12,10%
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	1 496 110 669
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.	1 795 332 803

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 28 ноября 2019 г. составляет 1 496 110 669 руб. без учета НДС.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м / сот общей площади зданий / земельного участка, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе

сопоставимых объектов недвижимости. Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Ввиду отсутствия достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки по площади и назначению в г. Уфа и всей Республики Башкортостан, аналоги подбирались в других регионах РФ.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов административно-торговых зданий, являлись:

- Площадь – от 5 000/25 000 кв.м;
- Местоположение – г. Уфа / города РФ (крупные региональные центры).

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 35. Описание объекта оценки и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.	ноября 2019г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право долевой собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Свердловская обл., г. Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Блюхера, 39	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Пархоменко, 152	г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а	г. Новосибирск, р-н Заельцовский, Красный просп.	Башкортостан респ., Уфа, прос. Салавата Юлаева, 49
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торгово-выставочный комплекс	Торгово-развлекательный комплекс	Торгово-развлекательный комплекс	Торгово-развлекательный комплекс	Торгово-выставочный комплекс	Торгово-выставочный комплекс
Тип объектов	Встроенные помещения	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Встроенные помещения	Отдельностоящее здание
Общая площадь зданий, кв. м	60 184,9	29 666,4	6 859,0	31 775,7	44 311,0	21 516,8
Коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации
Техническое состояние	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Под отделку
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	1 290 000 000	370 000 000	1 320 000 000	1 815 190 816	680 000 000
Источник информации	-	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	Портал AFY.ru	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	Портал БиБосс
Интернет-сайт	-	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/220107175/	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800608424	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/177290910/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/195806187/	https://www.beboss.ru/kn/ufa/3031738
Контактный телефон	-	+7 982-900-57-39	+7 987 140-19-56	8-499 380-83-32	8-383 363-18-18	+7 927-932-71-60

Таблица 36. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №2</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №3</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №4</p>	<p>-</p>	
<p>Аналог №5</p>		

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Сборника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, 2019г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, 2019 г., страница №20, составленного Научно-практическим центром профессиональной оценки.

Значение корректировки на уторговывание для продажи принимается как среднее значение для торговых объектов с местоположением в крупных городах и принимается на уровне **8,50%**.

Таблица 37. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

Источник: СРД № 25, 2019г., таб. № 1.3.2, стр. 20

Корректировка на торг для аналога № 5 не применяется, т.к. данный объект реализуется в рамках банкротства и стоимость указана уже со скидкой.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

На все аналоги передается полное право собственности, на некоторые объекты, входящие в состав объекта оценки, учитывается только 1/2 доля в праве. Ввиду этого, к расчетам применяется только 1/2 площади объектов по которым учитывается 1/2 доля в праве.

Таблица 38. Определение общей площади, применяемой к расчетам.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
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	8 641,10	02:55:010715:1664	Долевая собственность (1/2 доли)	4 320,55

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,60	02:55:010715:1679	Долевая собственность	28 241,60
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	02:55:010715:1552	Долевая собственность	2 119,10
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	02:55:010715:1550	Долевая собственность	548,20
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;	11 328,70	02:55:010715:1686	Долевая собственность (1/2 доли)	5 664,35
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;	31,20	02:55:010715:1547	Долевая собственность (1/2 доли)	15,60
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;	18,20	02:55:010715:1548	Долевая собственность (1/2 доли)	9,10

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
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;	12,00	02:55:010715:1549	Долевая собственность (1/2 доли)	6,00
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;	211,50	02:55:010715:1553	Долевая собственность (1/2 доли)	105,75
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;	216,70	02:55:010715:1554	Долевая собственность (1/2 доли)	108,35
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);	5 963,90	02:55:010715:1555	Долевая собственность	5 963,90
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;	67,10	02:55:010715:1551	Долевая собственность (1/2 доли)	33,55
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	2 169,20	02:55:010715:1724	Долевая собственность	2 169,20
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	02:55:010715:1417	Долевая собственность	33,40
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	02:55:010715:1403	Долевая собственность	33,30

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

Отчет: №3855/1119

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
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	02:55:010715:1401	Долевая собственность	549,70
Итого		60 184,90			49 921,65

Таким образом, корректировка на объем передаваемых прав составляет: 49 921,65 кв. м / 60 184,90 кв. м – 1 = **-17,1%**.

5. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Объект оценки и аналоги №№ 2 и 5 расположены в Уфе, а аналоги №№ 1, 3 и 4 расположены в различных городах РФ. По деловой привлекательности города различаются в зависимости от размере города. Корректировка была определена в зависимости от численности населения города, на основании Справочника Оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2018г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 100.

Таблица 39. Корректирующий коэффициент для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оцени и объекта аналога.

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100
	15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61
	25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
	40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
	60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
	90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
	135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
	200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
	280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
	420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
	630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
	950 - 1 400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
	1 400-2 100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00

Таблица 40. Расчет корректировки на местоположение, в зависимости от города расположения.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Адрес	Свердловская обл., г. Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Блохера, 39	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Пархоменко, 152	г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а	г. Новосибирск, р-н Завельцовский, Красный просп.	Башкортостан респ., Уфа, прос. Салавата Юлаева, 49	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Население города, чел.	1 483 119	1 124 226	648 213	1 618 039	1 124 226	1 124 226
Коэффициент	0,96	1,00	1,05	0,96	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, %	-4,0%	0,0%	5,0%	-4,0%	0,0%	

6. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Все объекты представляют собой торговые или торгово-развлекательные центры и сопоставимы по данному показателю.

7. Корректировка на техническое состояние объекта

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Помещения оцениваемых объектов имеют улучшенную отделку и находятся в хорошем состоянии. Помещения объектов-аналогов имеют типовую отделку и также находятся в хорошем состоянии. Требуется введение корректировки.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, страница №241.

Таблица 41. Значение корректировок на техническое состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Корректировка для аналога № 5 находящегося в состоянии «под отделку» составила $(1/0,79-1)*100\% = 26,6\%$.

8. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена согласно Справочнику Оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2018г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 193 по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Коэффициент корректировки рассчитывается по следующей формуле:

$$Y = 1,6047 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,122}$$

Таблица 42. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Площадь, кв. м	29 666,40	6 859,00	31 775,70	44 311,00	21 516,80	60 184,90
Коэффициент на площадь	0,46	0,55	0,45	0,44	0,48	0,42
Корректировка на площадь, %	-8,7%	-23,6%	-6,7%	-4,5%	-12,5%	-

9. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 43. Расчет справедливой стоимости по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	1 290 000 000	370 000 000	1 320 000 000	1 815 190 816	680 000 000
-	Общая площадь зданий, кв.м	29 666,40	6 859,00	31 775,70	44 311,00	21 516,80
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	43 484	53 944	41 541	40 965	31 603
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	36 237	44 953	34 618	34 138	26 336
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	33 157	41 132	31 675	31 236	26 336
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	33 157	41 132	31 675	31 236	26 336
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	33 157	41 132	31 675	31 236	26 336
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%
	Скорректированная удельная цена	27 487	34 098	26 259	25 895	21 833
6	Корректировка на местоположение и окружение	-4,0%	0,0%	5,0%	-4,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	26 388	34 098	27 572	24 859	21 833
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	26 388	34 098	27 572	24 859	21 833
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	26 388	34 098	27 572	24 859	21 833
9	Корректировка на площадь	-8,7%	-23,6%	-6,7%	-4,5%	-12,5%
	Скорректированная удельная цена	24 092	26 051	25 725	23 740	19 104
10	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	24 092	26 051	25 725	23 740	19 104
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	26,6%
	Скорректированная удельная цена	24 092	26 051	25 725	23 740	24 186
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	24 092	26 051	25 725	23 740	24 186
-	Коэффициент вариации, %					4%
-	Количество примененных корректировок, шт.	5	4	5	5	4
-	Удельный вес аналога, %	18,18%	22,73%	18,18%	18,18%	22,73%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.					24 792
-	Общая площадь, кв. м.					60 184,90
-	Справедливая стоимость без НДС, руб.					1 492 104 041
-	Справедливая стоимость с НДС, руб.					1 790 524 849

Таким образом, справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 28 ноября 2019 г. составляет 1 492 104 041 руб. без учета НДС.

17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 44. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют

заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 45. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Высоко классная торговая недвижимость	Высоко классная торговая недвижимость	Высоко классная торговая недвижимость
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,5%	16,5%	20,5%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		1 492 104 041	1 496 110 669	
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 305 591 036	1 249 252 409	0
	максимум	1 678 617 046	1 742 968 929	0

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

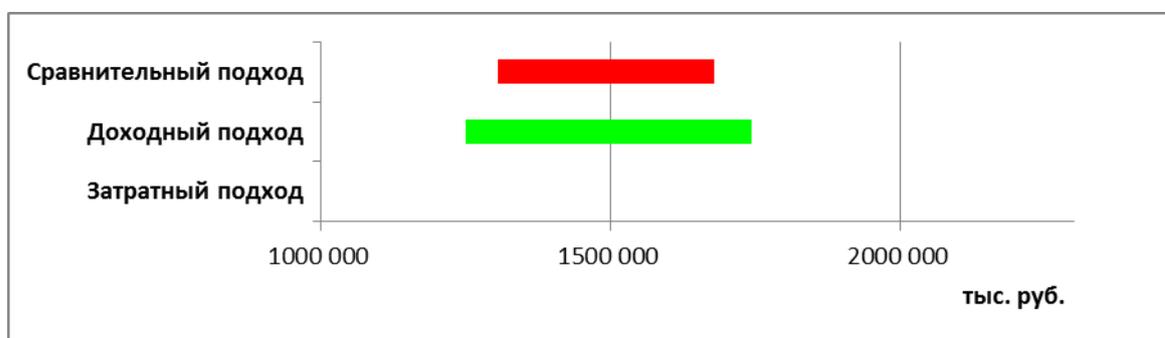
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 7. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 46. Расчет итоговой рыночной стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 496 110 669	1 492 104 041	Не применялся
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	1
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	-
Итоговая рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	1 494 100 000		
Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	1 792 920 000		

Стоимость каждого объекта отдельно определялась пропорционально справедливой стоимости, по которой оцениваемые объекты учтены в ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» по состоянию 28 мая 2019г.

Таблица 47. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Справедливая стоимость без учета НДС по состоянию на 28.05.2019г., руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость с НДС, руб.
1	02:55:010715:1664	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	211 927 945	169 699 095,68	203 638 914,82
2	02:55:010715:1679	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);	758 607 331	607 446 922,80	728 936 307,36
3	02:55:010715:1552	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);	55 684 442	44 588 737,23	53 506 484,68
4	02:55:010715:1550	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);	14 405 271	11 534 870,79	13 841 844,95
5	02:55:010715:1686	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;	514 624 175	412 079 950,62	494 495 940,74
6	02:55:010715:1547	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;	1 363 970	1 092 184,78	1 310 621,74
7	02:55:010715:1548	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 ;	773 424	619 311,22	743 173,46
8	02:55:010715:1549	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;	468 920	375 482,81	450 579,37
9	02:55:010715:1553	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;	8 264 708	6 617 878,89	7 941 454,67

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Справедливая стоимость без учета НДС по состоянию на 28.05.2019г., руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость с НДС, руб.
10	02:55:010715:1554	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;	8 467 907	6 780 588,37	8 136 706,04
11	02:55:010715:1555	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);	256 354 051	205 272 837,56	246 327 405,07
12	02:55:010715:1551	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;	1 763 214	1 411 875,25	1 694 250,30
13	02:55:010715:1724	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	25 135 234	20 126 776,95	24 152 132,34
14	02:55:010715:1417	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);	269 044	215 434,18	258 521,02
15	02:55:010715:1403	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);	269 044	215 434,18	258 521,02
16	02:55:010715:1401	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);	5 662 705	4 534 352,08	5 441 222,50
17	02:55:010715:1396	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);	598 916	479 575,75	575 490,90
18	02:55:010715:1399	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).	1 259 699	1 008 690,86	1 210 429,02
ИТОГО			1 865 900 000	1 494 100 000	1 792 920 000,00

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 по состоянию на 28 ноября 2019 г. составляет 1 494 100 000 (Один миллиард четыреста девяносто четыре миллиона сто тысяч) рублей без учета НДС, или 1 792 920 000 (Один миллиард семьсот девяносто два миллиона девятьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС.

18. Приложения

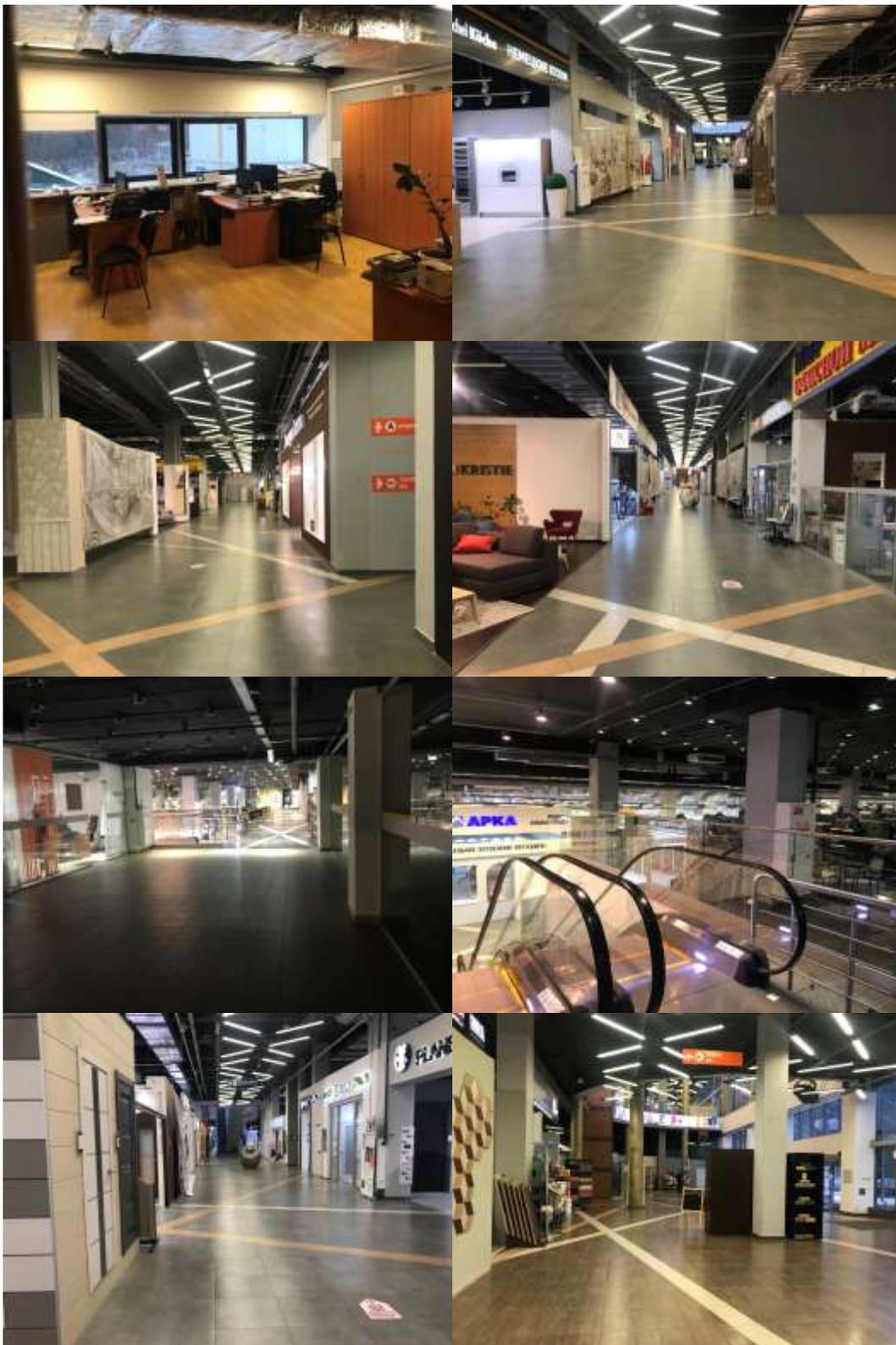
18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

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

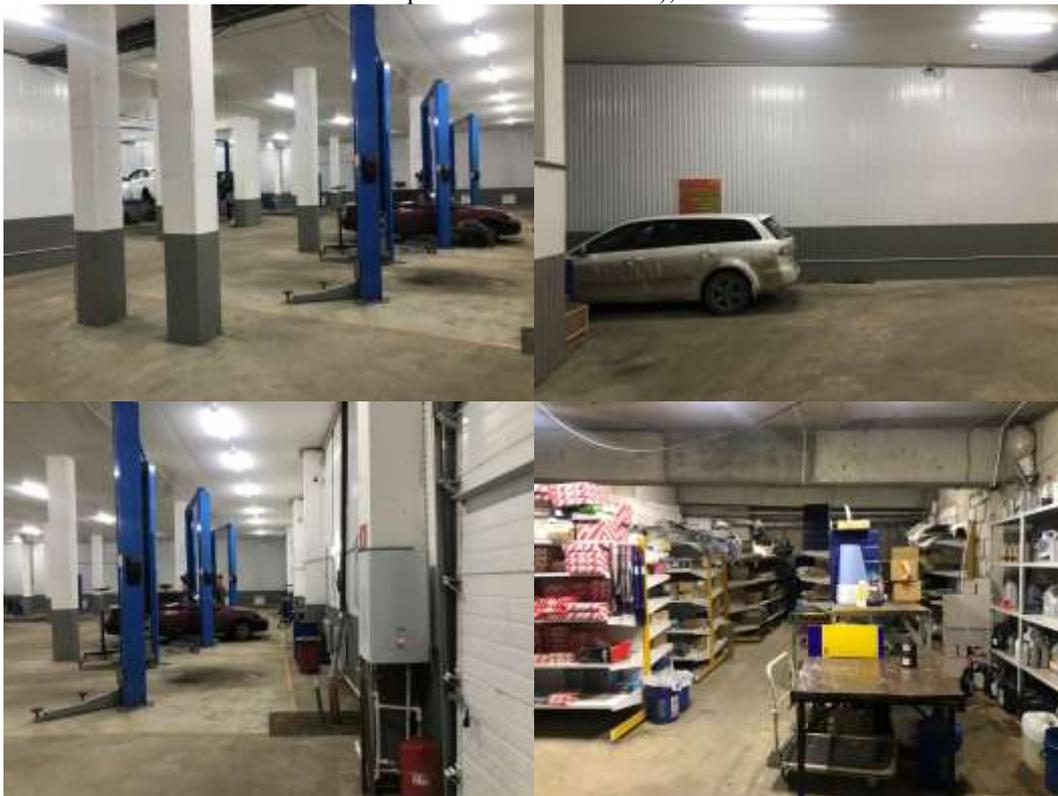


Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) 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);

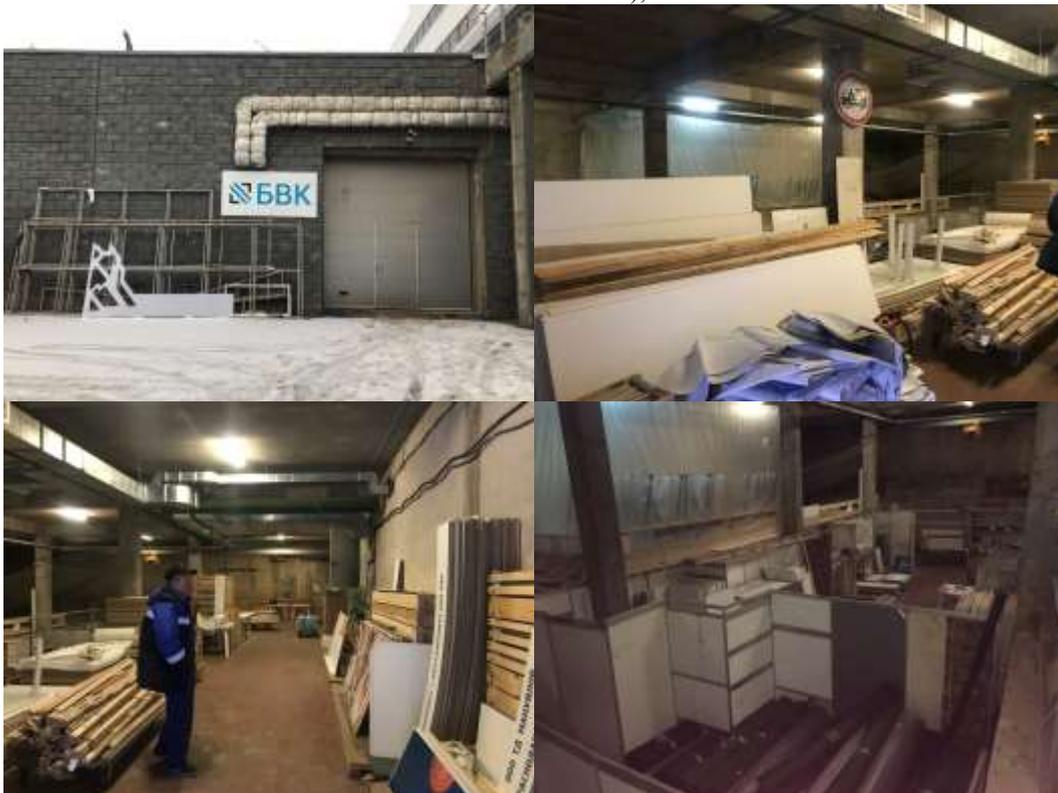




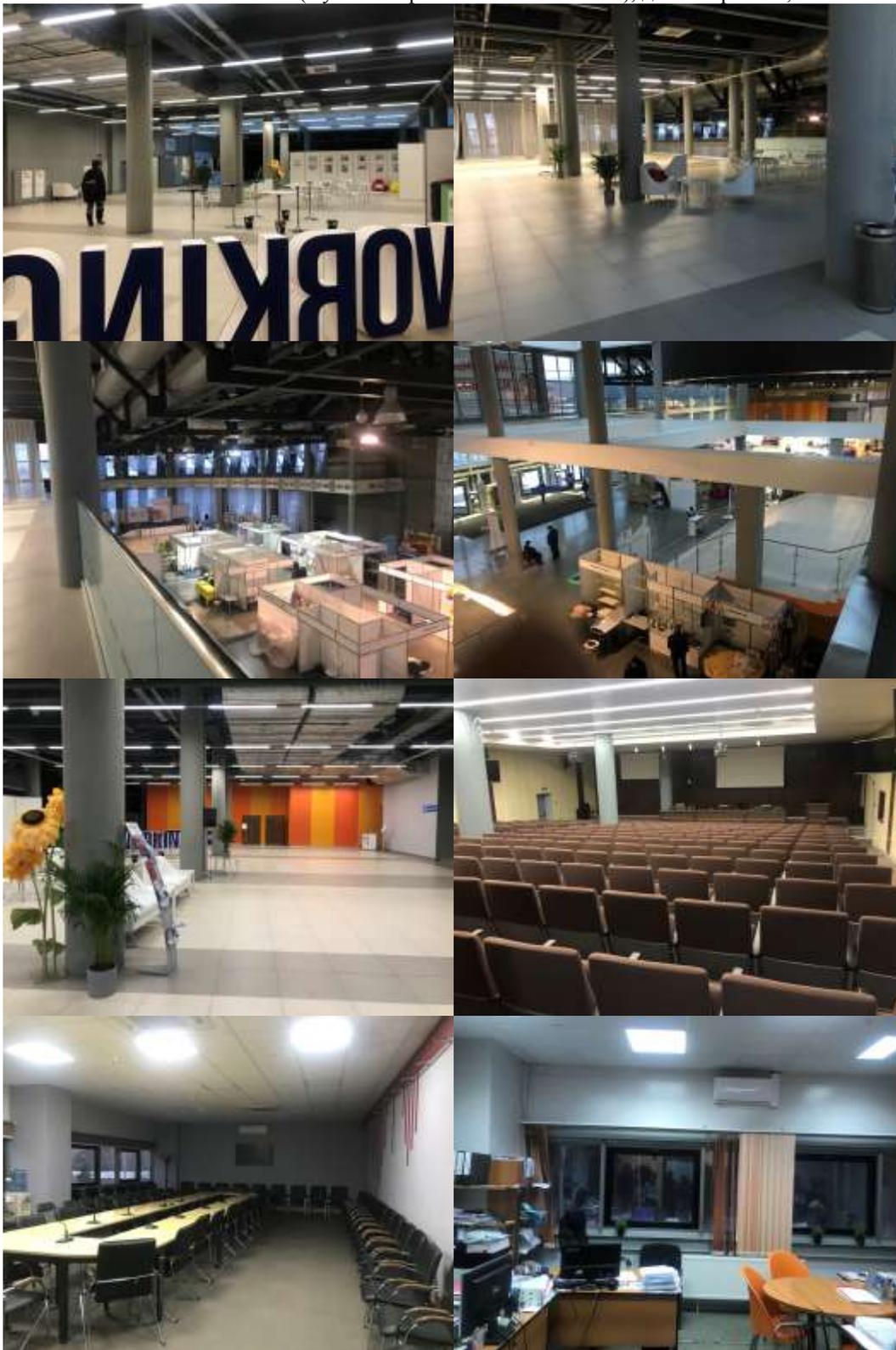
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом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

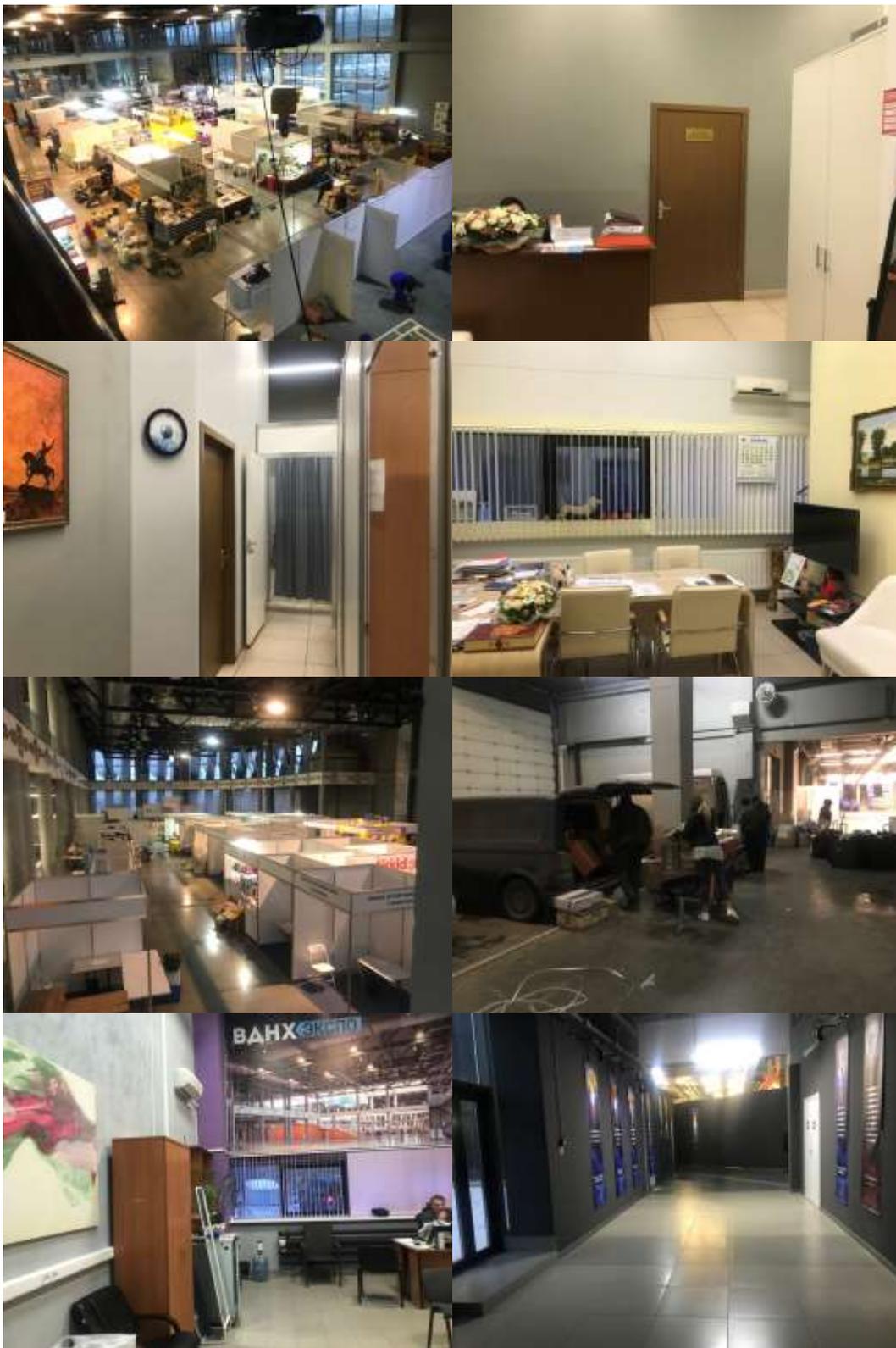


Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



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 ½;





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, 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



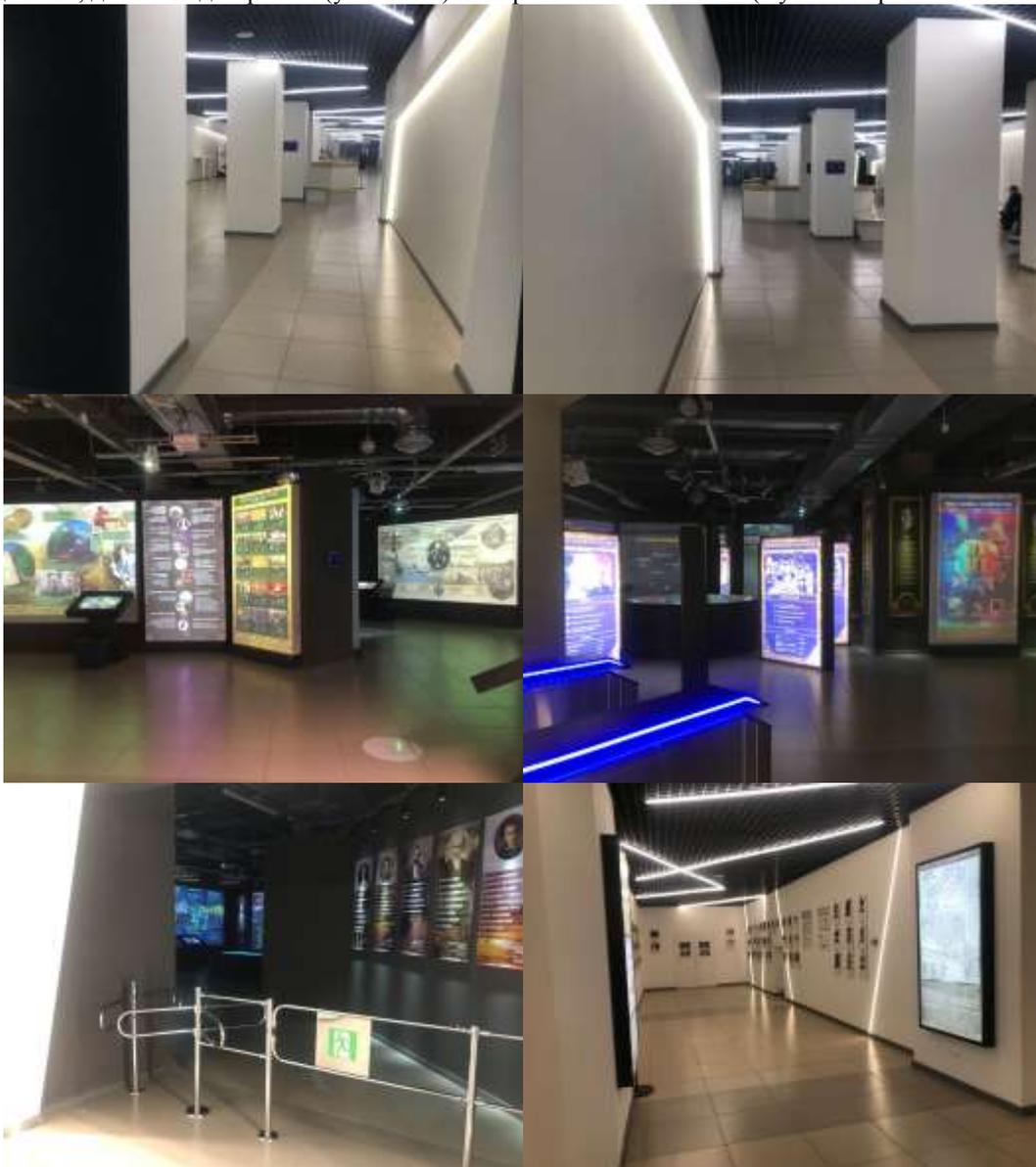
½;



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;



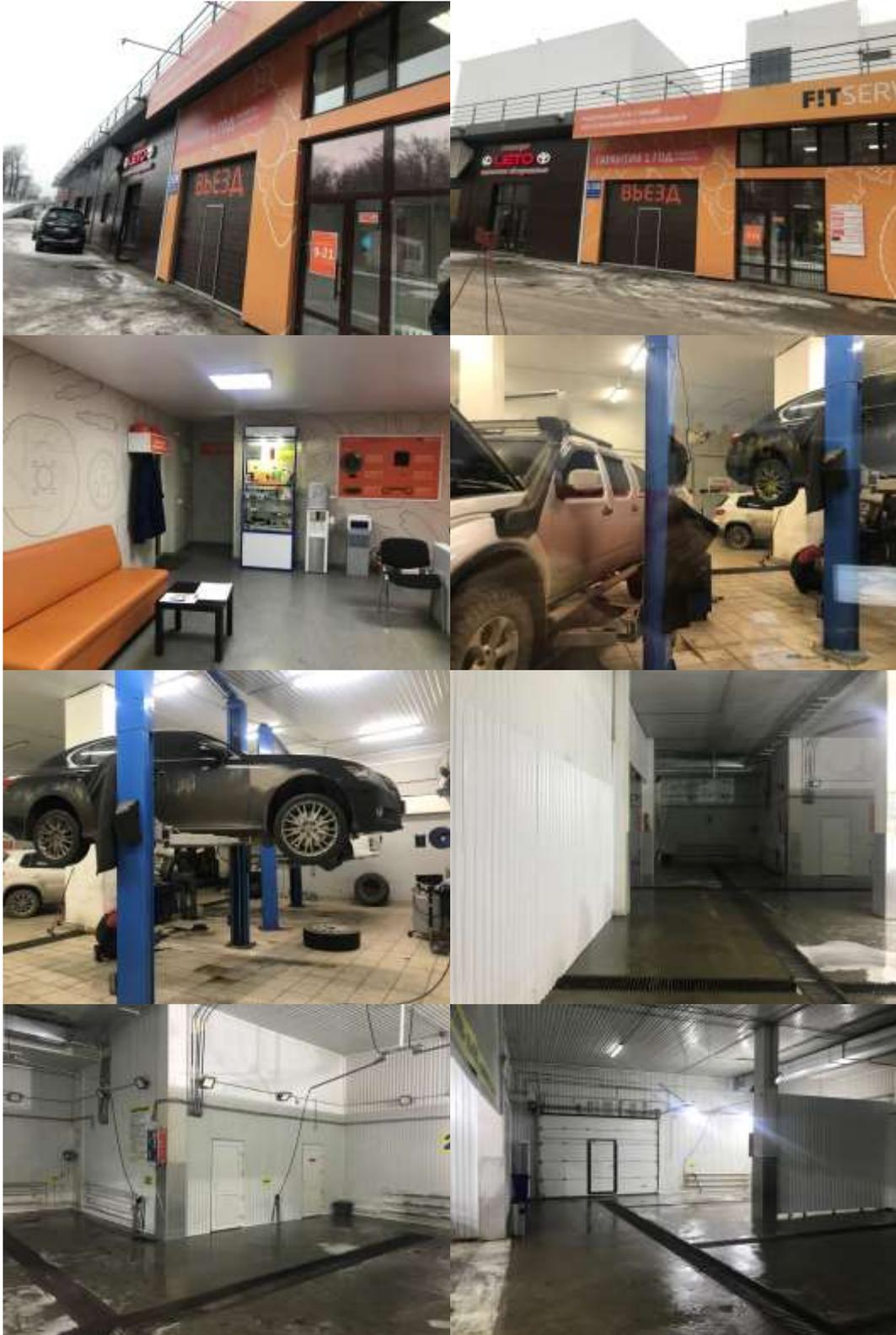
Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);



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 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



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).



18.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Сравнительный подход

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/220107175/>

Свободное назначение (В), 30 000 м²
 в торговом центре «Анда»
 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Блюхера, 39. [На карте](#)

1 290 000 000 Р
 43 000 Р за м²

Брокер Партнер
 Агентство недвижимости
 Еще 7 объявлений

+7 982 900-57-39

СМС доставлены не будут, спасибо

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

[Написать сообщение](#)

30 000 м² **1 из 5** **Свободно** **В**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Продам торговый центр, расположенный по адресу: г.Екатеринбург, ул. Блюхера, д.39 (угол Блюхера - Уральская). Общая площадь ТЦ: 29666,4 кв.м. Земельный участок 1 га, в собственности. Отдельно стоящее здание. Имеется зона разгрузки. Высота потолков: 4,5 м Чистовая отделка. Парковка. Рядом располагаются остановки общественного транспорта. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. ТЦ заполнен арендаторами - доходный арендный бизнес с окупаемостью 8 лет, 5 этажей (3 торговых этажа и 2 этажа подземной парковки) плюс эксплуатируемый технический этаж, есть большая наземная парковка. Имеются 4 лифта и 8 траволаторов, которые доставляют покупателей на все уровни ТЦ, включая подземный паркинг. Вакантных площадей нет. Арендаторы (якоря) - Эльдorado, Фамилия, Дочки-сыночки, ТС Райт, магазины, супермаркеты, бутики, кафе). Ежегодная индексация арендной платы 5%. Есть предложения и в закрытой продаже. Ищете ТЦ или ТРЦ на покупку, звоните!

https://bashkortostan.afy.ru/ufa/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800608424

Часто посещаемые Начальная страница

Торговая площадь в Башкортостан, Уфа ул. Пархоменко, 152 (6859.0 м)

Торговое помещение площадь-6859 м² цоколь

Всего просмотров: 0

Опубликовано 27 сентября 2019

ID: 800608424 Рейтинг: 35



Автор объявления



Центр коммерческой недвижимости

+7 (987) 140-19-56

Поделитесь объявлением




6859 м²
Площадь

цоколь
Этаж

Состояние и оснащение

Количество этажей:

Описание объекта

Продается здание по ул.Пархоменкообщая площадь - 6859 кв.м.в том числе 1 этаж - 1154 кв.м.2 этаж - 1347 кв.м.3 этаж - 1349 кв.м.4 этаж - 1369 кв.м.5 этаж -280 кв.м.1 этаж - 1361 кв.м. (цоколь)Центральный вход - с ул. Пархоменко.Отдельный вход на верхние уровни - с ул. Пархоменко. Кроме того - 2 запасных входа, зона загрузки (обращена в сторону ул. Мингажипа), а так же въезд и выезд в паркинг и два входа в отдельные автомобильные боксы, Организованный подземный паркинг.

https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/177290910/

Торговая площадь (В+), 31 775,7 м²

в торгово-развлекательном центре «Столица»

Удмуртская респ., Ижевск, р-н Устиновский, мкр. Автопроизводство, Автозаводская ул., 3А. На карте

В избранное
←
↻
⬇
⬅
➡
Пожаловаться

1 320 000 000 Р

41 542 Р за м²



2 фото

31 775,7 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

ТРК Столица, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а

Общая площадь объекта - 31 775,7 кв.м.

Парковка комплекса - 800 м/м

Ключевые особенности:

- Один из крупнейших торговых центров г. Ижевск;
- Хорошая транспортная доступность как личным, так и общественным транспортом;
- Численность населения в зоне обслуживания объекта составляет 500 тыс. человек;
- Развитая инфраструктура вблизи ТРК.

Местоположение и окружение:

Объект расположен в Устиновском районе - крупнейшем районе по количеству населения.

Улица Автозаводская является одной из основных магистралей города. В непосредственной близости от Торгово-развлекательного комплекса расположены остановки общественного транспорта 15-ти различных маршрутов.

Мы являемся прямыми представителями собственника объекта, платим комиссию агентам.

PRO
Альта Плюс
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Опыт работы с 1999 года
 Еще 30 объектов

+7 499 380-83-32

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Нет отзывов
 Опыт работы с 1999 года
 Еще 30 объектов

+7 499 380-83-32

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

https://www.beboss.ru/kn/ufa/3031738

ПРОДАЖА Обновлено: 8.07.2015, 2:54, ID: 3031738

Продажа магазина, 21516 м², проспект Салавата Юлаева 49

Площадь: 21516 м²
 Цена продажи: 680 000 000 руб.
 Цена: 31 605 руб./м²

📍 проспект Салавата Юлаева, 49, Уфа, Россия

Контактные данные
 +79279327160
 Пожалуйста, сообщите, что Вы видели это объявление на BEBOSS

Об объекте
 Район: Светский

Описание объекта
 Объект реализуется в рамках ФЗ-127 "О несостоятельности (банкротстве)" - это имеет большие плюсы:
 -нет рисков для будущих владельцев - все обременения снимаются в силу закона;
 -покупка регистрируется официально договором от представителя государства;
 -данный объект продается уже на 50% ниже рынка.

Нежилое здание, количество этажей - 8, в том числе подземных - 2, площадь - 21516,8 кв.м., адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт. Салавата Юлаева, 49;
 -право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разреш. использования: для строительства делового комплекса, площадь 10887 кв.м.

Аренда торговых помещений
 zlamtr-arenda.ru
Выгодная цена от 600 руб/м²
 Прямая аренда торговых, офисных, складских помещений на территории ТК

Доходный подход

<https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915271/>

Торговая площадь (В), 1 100 м²
 в торговом центре «Свердловский»
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский мкр., Центр, ул. Свердлова, 90 На карте

495 000 Р/мес.
 5 400 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН; без комиссии

Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 Еще 573 объекта
+7 987 140-19-56
 СМС доставлены не будут, моните

1 100 м² **4 из 4** **Свободно** **В**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Сдается торгово-офисное помещение в ТСК Свердловский
 Площадь помещения 1100 кв.м., есть возможность аренды частями. Высокое качество отделки, современный дизайн. Панорамное остекление, вид на центральную часть города, эскалаторы OTIS, лифт OTIS, грузовой лифт (грузоподъемность 1000 кг.).
 Обеспечена хорошая транспортная доступность как на личном транспорте (есть собственная автостоянка на 150 машиномест), так и на общественном (рядом расположены остановки общественного транспорта).

транспортной и пешеходной оживленности улиц, плотные потоки как жителей, так и приезжающих сюда в поисках работы (за рубежом и т.д.)

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/188335961/

Часто посещаемое Начальная страница

Торговая площадь (А), 1 000 м²

в торговом центре «Звездный»
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14 [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



9 фото



1 000 м² **4 из 5** **Свободно** **A**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Магазин в ТЦ Звездный, Уфа, ул. Академика Королева 14

550 000 Р/мес.
 5 500 Р за м² в год

Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 Еще 573 объекта

+7 987 140-21-18

СМС доставлены не будут, звоните.

Пожалуйста, сообщите, что вы пришли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/218552579/

Часто посещаемые Начальная страница

Торговая площадь, 2 280 м²

в здании «на ул. Менделеева, 134»
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Радио, ул. Менделеева, 134 [На карте](#)

Избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



12 фото



2 280 м² **1 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Сдаются в аренду торговые площади 2280 кв.м., по ул. Менделеева 134.

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

- > Основная транспортная магистраль города, плотный жилой массив.
- > В здании расположен супермаркет спортивной одежды Чемпион.
- > здание соседствует с крупным новым комплексом "Территория 3000": фитнес центр (3000 кв.м.), медицинский центр (2500 кв.м.), ресторан "Зур-Навайя", Сандуны "3000". В данном квартале в границах фабрики "Конди" строится новый жилой комплекс.
- > просторная парковка на 180 а/м

1 140 000 Р/мес.
 5 000 Р за м² в год

Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 Ещё 573 объекта

+7 912 077-38-36

СМС уведомления не будут зачитаны

Пожалуйста, сообщите, что вы видите это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

<https://ufa.cian.ru/rent/commercial/221283937/>

← → ↻ 🏠
🔒 <https://ufa.cian.ru/rent/commercial/221283937/>
⋮ 📄 📑

Часто посещаемые
Начальная страница

Торговая площадь (А), 1 200 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софья Перовской [На карте](#)

❤️ В избранном
🔍
📄
📑
🔔
🔥 Пожаловаться



📷 5 фото







1 200 м²

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

A

Класс

Арт. 12772222 Сдается торговое помещение 1200 кв.м., расположено в торговом центре в мкр. Южный. Удобное расположение, рядом с эскалатором, проходное место, три входа, грузовой лифт. Возможна сдача меньшей площади.

600 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

📧 [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

📍 РЭО

Квартал Недвижимость

Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 573 объекта



+7 987 141-14-36

📧 SMS, доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на CIAN и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Андрей Каренин

Нет отзывов

<https://ufa.cian.ru/rent/commercial/210223873/>

Часто посещаемые Начальная страница

Торговая площадь, 2 540 м²

в торговом центре «Три нита»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, бул. Ибрагимова, 88 На карте

В избранное Поделиться



13 фото

2 540 м² -1 из 3 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Сдается в аренду первый и цокольный этаж в торговом здании по ул. Ибрагимова 88.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:
 площадь 2547 кв.м.
 1 этаж: 1223 кв.м.
 цоколь: 1324 кв.м.
 оба этажа имеют независимые входы с красной линии с первого уровня
 высота потолка 3 м
 электроэнергия 50кВт
 приточно-вытяжная вентиляция
 пожарно-охранная сигнализация

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА
 Помещение полностью сдано в аренду и имеет постоянный доход.
 Окружение: в этом здании находится гипермаркет "СпортМастер", федеральная сеть фитнес центров "Olympia", Федеральный магазин "Триал Спорт", сеть салонов отопительного оборудования Ги Газ.

1 270 000 Р/мес.
 6 000 Р за м² в год

ИРМО
Центр коммерческой недвижимости
 Агентство недвижимости
 Ещё 573 объекта

+7 987 140-23-88

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

**18.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта
оценки**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Вышеуказанное							
<small>(объект недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____						
02.11.2018 № 99/2018/215967628	Всего разделов _____						
Кадастровый номер	02:55:010715:1554						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер по этажу 4						
Площадь:	216,7						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/в						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	5440000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">_____</td> <td style="text-align: center;">_____</td> </tr> </table>		Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>	_____	_____
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН						
<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>						
_____	_____						
МП							

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

Поиск информации	
объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
02.11.2018 № 99/2018/215967628	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02:55:000715:1554
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом индексе:	Миронова Наталья Алексеевна №02-11-502, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, и жилых помещениях наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

Поиск информации	
объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
02.11.2018 № 99/2018/215967628	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02:55:000715:1554
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		Листы выписки	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 ;	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215967628		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1554	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долея собственности, № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/2 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	26.10.2018		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1554-02/101/2018-3		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241		
3.1.1. Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2.	Открытое акционерное общество "Восточный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Долея собственности, № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/1 от 05.09.2016, 1/2
3. Ограничение права и обременение объекта и недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированных прав:	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. Присутствие и сведения о наличии по существу, и/или рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), отмены или права на обременение объекта и недвижимости, сделки в отношении объекта и недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу статьи 34.1 закона третьими лицами, оспаривания:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Поискать:			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216063370		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1553	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер по этажу 5		
Площадь:	211,5		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/в		
Выделенное помещение:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5330000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись, инициалы, фамилия	
МП			

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Поискать:			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216063370		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1553	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Морозова Наталья Александровна №02-11-502, Территориальный участок г. Уфы ГУПН БТИ Республики Башкортостан		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, а также помещений нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись, инициалы, фамилия	
МП			

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

Помещение			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216063370		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1553	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 5

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

Раздел 2

Помещение			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216063370		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1553	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 02-04/101-04/372/005/2016-2349/2 от 05.09.2016, 1/2		
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	26.10.2018		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1553-02/101/2018-3		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241		
3.1.1. Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкоростан", ИНН: 0278094160		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Доля в собственности, № 02-04/101-04/372/005/2016-2349/1 от 05.09.2016, 1/2		
3. Ограничение права и обременение объекта и недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правомочия и сведения об иждивении по султанатам, и/или расмотренных законом о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмене или права или обременения объекта и недвижимости, сделки в отношении объекта и недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, обременения права без необоснованного в силу закона изъятия третьих лиц, органов:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 6

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации права</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Поискать:			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 из _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966598			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1551	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2		
Площадь:	67,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Помещение № 6/м		
Выделенное помещение:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1591000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
МП		инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 6

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации права</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Поискать:			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 из _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966598			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1551	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Морозова Наталья Александровна №02-11-502, Территориальный участок г.Уфа ГУП БТИ Республики Башкортостан		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
МП		инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 6

Поискение			
объект недвижимости			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/218966598		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:000715:1551	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 6

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

Раздел 2

Поискение			
объект недвижимости			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/218966598		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:000715:1551	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Бинокоростан", ИНН: 0278094160	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Доля в собственности, № 02-04/101-04/072/003/2016-6085/2 от 31.05.2016, 1/2	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Лист № _____	
Раздела <u>2</u> № <u>99/2018/215966598</u>	
Катастровый номер: <u>02:55:010715:1551</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3680/2 от 14.07.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	26.10.2018
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1551-02/101/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
3. 3.2.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/г; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприращающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
федеральное агентство регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Лист 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно выписи Единого государственного реестра недвижимости:			
Целевые			
объект недвижимости			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
02.11.2018	№ 99/2018/218970808		
Кадастровый номер		02:55:010715:1417	
Номер кадастрового квартала		02:55:010715	
Дата присвоения кадастрового номера		22.01.2015	
Риско проектный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158	
Площадь, м ²		33,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение/инв.:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей		1	
Материал наружных стен		Бетонные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства		данные отсутствуют	
Год завершения строительства		2014	
Кадастровая стоимость, руб.		610000	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 1

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

На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
02.11.2018 № 99/2018/215970808	
Кадастровый номер: _____	
02:55:010715:1417	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ильина Наталья Викторовна №02-12-715, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215970808		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		02:55:010715:1417	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3690/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1417-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6н; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.11.2018 № 99/2018/215970808			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1417	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
02.11.2018 № 99/2018/215970808						
Кадастровый номер:			02:55:010715:1417			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона I						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	657731.87	1363816.51	данные отсутствуют	0.1		
2	657730.98	1363821.67	данные отсутствуют	0.1		
3	657723.54	1363820.38	данные отсутствуют	0.1		
4	657724.42	1363815.23	данные отсутствуют	0.1		
1	657731.87	1363816.51	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		
М.П.						

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.11.2018 № 99/2018/215970808						
Кадастровый номер:					02:55:010715:1417	
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство «Росреестр»

Раздел 1

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

На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1		Всего листов раздела 1
02.11.2018 № 99/2018/215966442			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1399	
Номер кадастрового квартала	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера	05.07.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	РБ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 15В		
Основная характеристика (для сооружений)	площадь застройки	176,4	кв. м
	тип	прочие	единица измерения
Наличие:	отсутствие		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	8835,31		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
02.11.2018 № 99/2018/215966442	
Кадастровый номер: _____	
02:55:010715:1399	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ильина Наталья Викторовна №02-12-715, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Адрес (местоположение) объекта учета не совпадает с адресом (местоположением) кадастрового квартала с номером № 02:55:010715. Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежило», наименованием «Сооружение». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966442		02:55:010715:1399	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1399	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3682/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1399-02/101/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966442		02:55:010715:1399	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1399	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		02.11.2017	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1399-02/101/2017-3	
3.	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2017 по 05.07.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Клинтэк", ИНН: 0278103489	
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 01.11.2017 №2	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966442		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1399	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
02.11.2018 № 99/2018/215966442		Всего листов выписки: _____				
Кадастровый номер:		02:55:010715:1399				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	657588.5	1363713.11	данные отсутствуют	0.1		
2	657586.75	1363734.1	данные отсутствуют	0.1		
3	657580.75	1363733.62	данные отсутствуют	0.1		
4	657581.18	1363728.65	данные отсутствуют	0.1		
5	657578.15	1363728.43	данные отсутствуют	0.1		
6	657579.96	1363713	данные отсутствуют	0.1		
1	657588.5	1363713.11	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор		подпись		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		
М.П.						

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вд объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего разделов:	Всего листов в выписке:
02.11.2018 № 99/2018/215966442						
Кадастровый номер:			02:55:010715:1399			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1 Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вд объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1		Всего листов раздела 1
02.11.2018 № 99/2018/215966304			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1396	
Номер кадастрового квартала	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера	24.06.2014		
Риско присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	РБ, г. Уфа, Советский р-н., ул. Менделеева, д. 158		
Основная характеристика (для сооружений)	повышая застройку	37,8	м, м
	тип	инженерное	свойства измерений
Назначение:	Специальное		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	8835,31		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<u>02.11.2018</u> № <u>99/2018/215966304</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>02:55:010715:1396</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ильина Наталья Викторовна №02-12-715, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилые», наименованием «Сооружение». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966304		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1396	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3685/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1396-02/101/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.1.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4	
основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966304		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1396	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		02.11.2017	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1396-02/101/2017-3	
3.	3.2.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		с 01.11.2017 по 05.07.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Клигэк", ИНН: 0278103489	
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 01.11.2017 №2	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966304		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1396	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
_____		_____	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____	Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
02.11.2018 № 99/2018/215966304			Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:			02:55:010715:1396			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	657605.26	1363724.38	данные отсутствуют	0.1		
2	657605.26	1363725.07	данные отсутствуют	0.1		
3	657605.07	1363725.89	данные отсутствуют	0.1		
4	657604.72	1363726.56	данные отсутствуют	0.1		
5	657604.25	1363727.14	данные отсутствуют	0.1		
6	657603.68	1363727.59	данные отсутствуют	0.1		
7	657602.93	1363727.96	данные отсутствуют	0.1		
8	657602.06	1363728.1	данные отсутствуют	0.1		
9	657601.22	1363728.1	данные отсутствуют	0.1		
10	657600.4	1363727.76	данные отсутствуют	0.1		
11	657599.7	1363727.33	данные отсутствуют	0.1		
12	657599.21	1363726.84	данные отсутствуют	0.1		
13	657598.85	1363726.29	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
_____			_____		_____	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		
М.П.						

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966304						
Кадастровый номер:				02:55:010715:1396		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
14	657598.56	1363725.5	данные отсутствуют	0.1		
15	657598.52	1363724.61	данные отсутствуют	0.1		
16	657598.52	1363723.63	данные отсутствуют	0.1		
17	657598.94	1363722.93	данные отсутствуют	0.1		
18	657599.56	1363722.2	данные отсутствуют	0.1		
19	657600.24	1363721.71	данные отсутствуют	0.1		
20	657601.08	1363721.4	данные отсутствуют	0.1		
21	657602.06	1363721.35	данные отсутствуют	0.1		
22	657602.85	1363721.35	данные отсутствуют	0.1		
23	657603.59	1363721.77	данные отсутствуют	0.1		
24	657604.22	1363722.25	данные отсутствуют	0.1		
25	657604.78	1363722.94	данные отсутствуют	0.1		
26	657605.08	1363723.56	данные отсутствуют	0.1		
1	657605.26	1363724.38	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966304						
Кадастровый номер:				02:55:010715:1396		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

ФГНС ЕГРН							
<small>Федеральное налоговое агентство регистрации и кадастра</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(код объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____	Раздел 1						
21.11.2019 № 99/2019/296842864							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1679						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2016						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 4						
Площадь:	28241,6						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Антресоли № б/н 1, Этаж № 2, Антресоли № б/н 2, Технический этаж № б/н, Этаж № б/н (вставка)						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	764810000						
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/2... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 8

Помещение	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296842864	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1679
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Гильминов Фюорид Рафикович №02-13-874, Участок т.Уфы Государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/2... 26.11.2019

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296842864	
Кадастровый номер: 02-55-010715-1679	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
М.П.	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/2... 26.11.2019

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

Раздел 2

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
21.11.2019 № 99/2019/296842864		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02-55-010715-1679	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3687/2 от 14.07.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда. Помещение, назначение: нежилое, площадь: 15777,5 кв.м, номера на поэтажном плане: расположен на 1-м этаже на поэтаж.пл. 19 - 106, 108, 152, 180, 181, 190; на Адресоль №б/н 1-го эт. на поэтаж.пл. 208 - 218, 237; на 2-м этаже на поэтаж.пл. 247 - 345, 358; на Адресоль №б/н 2-го эт. на поэтаж.пл. 399 - 402а, 404, 411, 412, 414 - 417, 428; на техническом этаже № вставка на поэтаж.пл. 473, 474, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 4, кв. № 02-55-010715-1679/3		
3.1.1. дата государственной регистрации:	22.03.2018		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1679-02/101/2018-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.03.2018 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-План", ИНН: 0278200394		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №1		
вид:	Аренда. Помещение, назначение: нежилое, площадь 222,1 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 107, 207, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 4, кв. № 02-55-010715-1679/2		
3.1.2. дата государственной регистрации:	28.03.2018		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1679-02/101/2018-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/2... 26.11.2019

Назначение		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.11.2019	№ 99/2019/296842864		
Кадастровый номер:		02-55:010715:1679	
3. 3.1.3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55:010715:1679-02/101/2018-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным коблтипривлеченным фондом "Золотой город", ИНН: 7725206241	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/с; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2	
	5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	6. Сведения о выдании и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Планирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации право (передача, приобретение права), ограничение право или обременение объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/2... 26.11.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части (частях) помещения

Раздел 9

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9: _____	Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296842864			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1679	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	15712.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	222.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	15777.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/2... 26.11.2019

ФГИС ЕГРН			
<small>федеральное информационное агентство регистрации недвижимости</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
22.11.2019 № 99/2019/297002966			
Кадастровый номер:		02-55-010715-1401	
Номер кадастрового квартала:	02-55-010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.07.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 20855		
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158		
Площадь, м ² :	549,7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	7934000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Рисунок 1

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

На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Рисунок 1
22.11.2019 № 99/2019/297002966	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1401
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	Муслимова Гульшара Дамировна №02-11-425, Территориальный участок с.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведений о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные недвижимостоящие». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
22.11.2019	№ 99/2019/297002966		
Кадастровый номер:		02-58-010715-1401	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372604/2016-3684/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010715-1401-02/101/2018-11	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой горня", ИНН: 7725206241	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Данные		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1
22.11.2019	№ 99/2019/297002966	
Кадастровый номер:	02-55-010715-1401	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.2.1.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	02.11.2017
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1401-02/101/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2017 по 05.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кингем", ИНН: 0278103489
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.11.2017 №2
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовитязи и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 5

Заголовок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.11.2019	№ 99/2019/297002966			
Кадастровый номер:		02:58:010715:1401		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

МП.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
22.11.2019	№ 99/2019/297002966					
Кадастровый номер:			02:58:010715:1401			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	657623.41	1363705.74	данные отсутствуют	0.1		
2	657622.99	1363712.52	данные отсутствуют	0.1		
3	657622.75	1363712.51	данные отсутствуют	0.1		
4	657621.15	1363736.21	данные отсутствуют	0.1		
5	657605.92	1363735.18	данные отсутствуют	0.1		
6	657607.98	1363704.69	данные отсутствуют	0.1		
1	657623.41	1363705.74	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
22.11.2019 № 99/2019/297002966						
Кадастровый номер:			02:55:010715:1401			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

ФГИС ЕГРН			
наименование органа регистрации права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
21.11.2019	№ 99/2019/296845183		
Кадастровый номер:		02-55-010715-1403	
Номер кадастрового квартала:	02-55-010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Сибирский, ул. Москвитина, д. 158		
Площадь, м ² :	33,3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2014		
Кадастровая стоимость, руб.:	646000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Рисунок 1

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

На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Рисунок 1
21.11.2019 № 99/2019/2968451K3	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1403
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	Ильина Наталья Викторовна №02-12-715. Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведений о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные недвижимостоявавшие». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

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

Раздел 2

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
21.11.2019	№ 99/2019/296845183		
Кадстровый номер:		02-58-010715-1403	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372004/2016-3691/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010715-1403-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Золотой горы", ИНН: 7725206241	
3.	3.1.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2	
основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении и оттождении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привилегии и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Заголовок				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.11.2019	№ 99/2019/296845183			
Кадастровый номер:		02:58:010715:1403		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.11.2019	№ 99/2019/296845183					
Кадастровый номер:				02:58:010715:1403		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	657612.09	1363579.85	данные отсутствуют	0.1		
2	657605.55	1363583.6	данные отсутствуют	0.1		
3	657602.94	1363579.05	данные отсутствуют	0.1		
4	657609.48	1363575.3	данные отсутствуют	0.1		
1	657612.09	1363579.85	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.11.2019	№ 99/2019/296845183					
Кадастровый номер:			02:55:010715:1403			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
<small>Федеральное налоговое агентство кадастра регистрации</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист №	Раздел 1						
22.11.2019 № 99/2019/297001162							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1547						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Межлесова, д 158, номер на этаже 6						
Площадь:	31,2						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/н						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	1026000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/6... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 6

Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
22.11.2019 № 99/2019/297001162	
Кадастровый номер:	02-55-010715:1547
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55-010715:1402
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Морозова Наталья Алексеевна №02-11-502, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/6... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 6

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
22.11.2019 № 99/2019/297001162	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55-010715:1547
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/6... 26.11.2019

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

Раздел 2

Назначение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки 2	Всего выписок: _____
22.11.2019 № 99/2019/297001162		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1547	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372005/2016-2343/1 от 05.09.2016, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6 кад. № 02:55:010715:1547	
	дата государственной регистрации:	22.08.2019	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1547-02/100/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2019-08-01 №438114669/0207 выданный орган: Советский районный отдел судебных приставов г. Уфы	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/6... 26.11.2019

Наименование		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
22.11.2019	№ 99/2019/297001162		
Кадастровый номер:		02-55-010715-1547	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372005/2016-2343/2 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010715-1547-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой гирля", ИНН: 7725296241	
3.	3.2.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №60; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7	
основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привнесения и сведения о наличии наступления, но не рассмотренных заявлений и провлений государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, прекращения права без необходимого к делу лица (лиц) третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициал, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/6... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
Федеральное налоговое агентство регистрации и кадастра							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист №	Раздел 1						
21.11.2019 № 99/2019/296843673							
Всего листов раздела 1:							
Всего разделов:							
Всего листов выписки:							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1548						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Межлесова, д 158, номер на этаже 2						
Площадь:	18,2						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	742000						
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>подпись</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	подпись	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
подпись	подпись	инициалы, фамилия					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/7... 26.11.2019

Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843673	
Кадастровый номер:	02-55-010715:1548
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Морозова Наталья Алексеевна №02-11-502, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/7... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 6

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843673	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55-010715:1548
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/7... 26.11.2019

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

Раздел 2

Назначение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843673			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		02-55-010715-1548	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372605/2016-2345/2 от 05.09.2016, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	28.03.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1548-02/101/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2	
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1548-02/101/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой город", ИНН: 7725206241	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №06; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/7... 26.11.2019

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.11.2019	№ 99/2019/296843673		
Кадстровый номер:		02-55-010715-1548	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Бишкортостан", ИНН: 0278094160
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/32/005/2016-2345/1 от 05.09.2016, 1/2
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2 кад.№ 02-55-010715-1548
		дата государственной регистрации:	22.08.2019
		номер государственной регистрации:	02-55-010715-1548-02/109/2019-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2019-08-01 №458114669/0207 выданный орган: Советский районный отдел судебных приставов г. Уфы
	3.2.2.	вид:	Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:	28.03.2018
		номер государственной регистрации:	02-55-010715-1548-02/101/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привлечения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений и обращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/7... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
Федеральное налоговое агентство регистрации и кадастра							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист №	Раздел 1						
21.11.2019 № 99/2019/296844008							
Всего листов раздела 1:							
Всего разделов:							
Всего листов выписки:							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1549						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Межлесова, д 158, номер на этаже 3						
Площадь:	12						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	510000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/8... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 6

Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296844008	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1549
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Морозова Наталья Алексеевна №02-11-502, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

МП

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/8... 26.11.2019

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
21.11.2019 № 99/2019/296844008	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55:010715:1549
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/8... 26.11.2019

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

Раздел 2

Назначение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
21.11.2019 № 99/2019/296844008			
Кадастровый номер:		02-55-010715-1549	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372605/2016-2348/2 от 05.09.2016, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	26.10.2018		
номер государственной регистрации:	02-55-010715-1549-02/101/2018-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой горы", ИНН: 7725206241		
3.1.1.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1		
основание государственной регистрации:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/8... 26.11.2019

Назначение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.11.2019	№ 99/2019/296844008		
Кадастровый номер:		02-55-010715-1549	
1.	1.2	1.2	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160
2.	2.2	2.2	Долевая собственность, № 02-04/101-04/32/005/2016-2348/1 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.		3.2.1.	
вид:		Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3 кад.№ 02-55-010715-1549	
дата государственной регистрации:		22.08.2019	
номер государственной регистрации:		02-55-010715-1549-02/109/2019-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2019-08-01 №458114669/0207 выданный орган: Советский районный отдел судебных приставов г. Уфы	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении и отозвании зарегистрированного права: данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют		
9.	Привнесения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений и ходатайств государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающая право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/8... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
Федеральное налоговое агентство кадастра регистрации недвижимости							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____	Раздел 1						
Всего листов раздела 1: _____							
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
21.11.2019 № 99/2019/296843235							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1550						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 3						
Площадь:	548,2						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 6/н						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	8404000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/4... 26.11.2019

Помещение	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843235	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1550
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Гильминов Фюорид Рафикович №02-13-874, Участок т.Уфы Государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/4... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 8

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843235	
Кадстровый номер: 02-55-010715:1550	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/4... 26.11.2019

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

Раздел 2

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки 2	Всего выписок: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843235		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02-55-010715-1550	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 02-04/101-04/172/004/2016-36892 от 14.07.2016		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 348, 2 кв.м., расположен в подвале № 6/и, на п/ио.л. 17, 18, кад№02-55-010715-1550/1	
	дата государственной регистрации:	22.03.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1550-02/101/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палла", ИНН: 0278200394	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.05.2018 №1	
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1550-02/101/2018-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 на 01.06.2033	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой город", ИНН: 7725206241	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №0/и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/4... 26.11.2019

Помещение		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.11.2019	№ 99/2019/296843235		
Кадастровый номер:		02-55-010715:1550	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		21.09.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010715:1550-02/101/2018-8	
3.	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.09.2018 по 07.03.2023	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Башкирская выставочная компания", ИНН: 0272012500	
основание государственной регистрации:		Договор субаренды нежилого помещения от 01.09.2018 №249С	
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении и отмене регистрации права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привнесения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передаче, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициала, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/4... 26.11.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части (частях) помещения

Раздел 9

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843235			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1550	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	548.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/4... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
<small>Федеральное налоговое агентство кадастра регистрации ирис</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист № _____	Раздел 1						
Всего листов раздела 1: _____							
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
21.11.2019 № 99/2019/296843027							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1552						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 1						
Площадь:	2119,1						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № б/н						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	43781000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/3... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 7

Помещение	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л	Всего листов раздела Л: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843027	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1552
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Гильминов Фюорид Рафикович №02-13-874, Участок т.Уфы Государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/3... 26.11.2019

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843027	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55-010715:1552
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/3... 26.11.2019

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

Раздел 2

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки 21	Всего выписок: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843027		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02-55-010715-1552	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3688/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 1168, 1 кв.м., расположено в подвале № 6/и на поэтаж. л. 7, 7а, када №02-55.010715-1552/1	
	дата государственной регистрации:	22.03.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55.010715-1552-02/101/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Паши", ИНН: 0278200394	
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 07.03.2018 №1	
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55.010715-1552-02/101/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным кооперативным фондом "Золотой геральд", ИНН: 7725206241	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привилегии и сведения о наличии отсутствия, но не рассмотрены заявлений в отношении государственной регистрации права (сервитуд, аренда, аренда права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/3... 26.11.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части (частях) помещения

Раздел 9

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего листов выписки: _____
21.11.2019 № 99/2019/296843027			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1552	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1168,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/3... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
<small>федеральное казенное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(объект недвижимости)</small>							
Лист №	Раздел 1						
22.11.2019 № 99/2019/297001347							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1555						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 7						
Площадь:	5963,9						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	285876000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 5

Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
22.11.2019 № 99/2019/297001347	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1555
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Морозова Наталья Алексеевна №02-11-502, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 5

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
22.11.2019 № 99/2019/297001347	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55-010715:1555
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

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

Раздел 2

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки 2	Всего выписок: _____
22.11.2019 № 99/2019/297001347		Всего листов выписок: _____	
Кадастровый номер:		02-55-010715-1555	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372005/2016-2354/3 от 05.09.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		3.1.1.1.	
вид:		Аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		28.03.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010715-1555-02/101/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 28.03.2018 на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Агр-Уфа", ИНН: 9718013852	
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 07.03.2018 №2	
3.1.1.2.		3.1.1.2.1.	
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010715-1555-02/101/2018-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд "Золотой город", ИНН: 7725206241	
3.1.2.		3.1.2.1.	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №01; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привилегии и описания о наличии ипотеки, но не рассматривая ипотекой и провозимой государственной регистрацией права (персона, предельная цена), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимости в силу закона для кадастрового учета, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
Федеральное налоговое агентство кадастра регистрации земель							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист №	Раздел 1						
22.11.2019 № 99/2019/296991464							
Всего листов раздела 1:							
Всего разделов:							
Всего листов выписки:							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1664						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2015						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 5						
Площадь:	8641.1						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/п						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	59640000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Помещение							
<small>(тип объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____						
22.11.2019 № 99/2019/296099464							
Кадастровый номер:	02-55-010715:1664						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инвентаре:	Дуношкин Евгений Валерьевич 8602-11-397						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 6

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
22.11.2019 № 99/2019/296099464	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55-010715-1664
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

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

Раздел 2

Назначение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки 2	Всего выписок: _____
22.11.2019 № 99/2019/296999464		Всего листов выписок: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1664	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372003/2016-6/02/2 от 31.05.2016, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Менделеева, д 158, номер на этаже 5 кат.№ 02:55:010715:1664	
	дата государственной регистрации:	22.08.2019	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1664-02/100/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2019-08-01 №438114669/0207 выданный орган: Советский районный отдел судебных приставов г. Уфы	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Наименование		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
22.11.2019	№ 99/2019/29699464		
Кадастровый номер:		02-55-010715-1664	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372004/2016-3675/2 от 14.07.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02-55-010715-1664-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой гуголь", ИНН: 7725296241	
3.	3.2.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №60; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1	
основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привнесения и сведения о наличии наступления, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, прекращения права без необходимого к сделке участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициала, фамилия	

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
Федеральное налоговое агентство кадастра регистрации земель							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист № _____	Раздел 1						
21.11.2019 № 99/2019/296861026							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1686						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2016						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Межлесова, д 158, Номер на этаже 1						
Площадь:	11328.7						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Технический этаж № б/н, Этаж № 2, Этаж № 3						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	454530000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

Помещение							
<small>(тип объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____						
21.11.2019 № 99/2019/296861026							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1686						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инвентаре:	Макарова Анна Витольдовна №02-15-1334, ООО "Топограф"						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					

МП.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 11

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
21.11.2019 № 99/2019/296861026	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55-010715-1686
Статус записей об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

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

Раздел 2

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
21.11.2019 № 99/2019/296861026		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02-55-010715-1686	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372005/2016-2342/ от 05.09.2016, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 9703, 2 кв.м., этаж: этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж №2: 1 - 31, этаж №3: 32-65, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад.№ 02-55-010715:1686/1		
дата государственной регистрации:	26.03.2018		
3.1.1. номер государственной регистрации:	02-55:010715:1686-02/101/2018-14		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.03.2018 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БВК ЭКСПО", ИНН: 0278213097		
3. основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №3		
вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 698, 2 кв.м., этаж: этаж №1, номера на поэтажном плане: этаж технический: 3, 9 - 15, 20, 22 - 29, 31, 33, 34, 38, 42 - 56, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад. № 02-55-010715:1686/2		
дата государственной регистрации:	28.03.2018		
3.1.2. номер государственной регистрации:	02-55:010715:1686-02/101/2018-15		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

Назначение		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.11.2019	№ 99/2019/296861026		
Кадастровый номер:		02-55-010715-1686	
3.3.1.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации: Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Менделеева, д 158, Номер на этаже 1 кад.№ 02-55-010715-1686	
	дата государственной регистрации:	22.08.2019	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1686-02/109/2019-24	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 2019-08-01 №438/14669/0207 выданный орган: Советский районный отдел судебных приставов г. Уфы		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

Помещение		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.11.2019	№ 99/2019/296861026		
Кадастровый номер:		02-55-010715-1686	
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.2.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372605/2016-2342/2 от 03.09.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Аренда. Помещение, назначение: нежилое, площадь 9703, 2 кв.м., этаж: этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж №2: 1 - 31, этаж №3: 32-65, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад.№ 02-55-010715-1686/1	
	дата государственной регистрации:	26.03.2018	
3.2.1.	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1686-02/101/2018-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БВК ЭКСПО", ИНН: 0278213097	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №3	
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1686-02/101/2018-22	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой город", ИНН: 7725206241	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6б; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

Помещение		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.11.2019	№ 99/2019/296861026		
Кадстровый номер:		02-55-010715-1686	
3.3.3.	вид:	Аренда. Помещение, назначение: нежилое, площадь 698, 2 кв.м., этаж: этаж №1, номера на поэтажном плане: этаж-географический: 3, 9 - 15, 20, 22 - 29, 31, 33, 34, 38, 42 - 56, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад. № 02-55-010715-1686/2	
	дата государственной регистрации:	28.03.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1686-02/101/2018-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Аре-Уфа", ИНН: 9718013852	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

Помещение			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.11.2019	№ 99/2019/296861026		
Кадстровый номер:		02-55:010715:1686	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.3.1.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 25 кв.м., этаж: №3, номера на поэтажном плане: этаж №40, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад.№ 02-55:010715:1686/3	
	дата государственной регистрации:	24.09.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55:010715:1686-02/101/2018-19	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.09.2018 по 07.03.2023	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БВК", ИНН: 0278179329	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 01.09.2018 №ВК-191/1	
	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 117,7 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: 64, 64а, 64б, 38, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад.№ 02-55:010715:1686/4	
	дата государственной регистрации:	25.09.2018	
3.3.2.	номер государственной регистрации:	02-55:010715:1686-02/101/2018-21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.09.2018 по 07.03.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Башкирская выставочная компания", ИНН: 0272012500	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 01.09.2018 №ВК-191/2	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привилегия и оспаривание или наличие поступления, но не рассмотрение заявлений и оспаривание государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части (частях) помещения

Раздел 9

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
21.11.2019 № 99/2019/296861026		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1686	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	9703.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	698.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	117.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/5... 26.11.2019

ФГНС ЕГРН							
<small>Федеральное налоговое агентство кадастра регистрации</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 21.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист №	Раздел 1						
21.11.2019 № 99/2019/296971751							
Всего листов раздела 1:							
Всего разделов:							
Всего листов выписки:							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1724						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2018						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6						
Площадь:	2169,2						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 6/н						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	48086500,22						
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">ФГНС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>подпись</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН	подпись	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН					
подпись	подпись	инициалы, фамилия					
М.П.							

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 5

Помещение							
<small>(тип объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела Л	Всего листов раздела Л: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____						
21.11.2019 № 99/2019/296971751							
Кадастровый номер:	02:55:010715:1724						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инвентаре:	Кадырова Регина Раисовна №02-14-1125						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					

МП.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 5

Назначение	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Л _____	Всего листов раздела Л: _____
21.11.2019 № 99/2019/296971751	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02-55:010715:1724
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samuylova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

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

Раздел 2

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
21.11.2019 № 99/2019/296971751			
Кадастровый номер:		02-55-010715-1724	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-55-010715-1724-02/01/2018-3 от 19.06.2018
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Застог в силу закона. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169, 2 кв.м., этаж: подвал, номера на поэтажном плане: 6, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 6, кад.№ 02-55-010715-1724	
	дата государственной регистрации:	19.06.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1724-02/01/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.06.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палка", ИНН: 0278206394	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 18.06.2018 №1-КП	
3.	вид:	Доверительное управление. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169, 2 кв.м., этаж: подвал, номера на поэтажном плане: 6, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 6, кад.№ 02-55-010715-1724	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1724-02/01/2018-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой город", ИНН: 7725206241	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №01; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Проведения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права и обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона участия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/samyulova_as/Desktop/Выписки%20ЕГРН/Аня/УФА%20ЭКСПО/1... 26.11.2019

**Договор
на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому
обслуживанию нежилых помещений**

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», 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 «Заказчик 2», в лице Генерального директора Манапова Руслана Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем совместно «Заказчики», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Экспо-Плаза», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьевой Адилы Римовны, действующего на Устава,

далее совместно и по отдельности именуемые «Стороны»/«Сторона», заключили настоящий Договор на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений о нижеследующем:

1. Основные понятия, термины и толкования

1.1. Стороны договорились, что для целей настоящего Договора нижеприведенные понятия, термины и толкования имеют следующие значения:

1.2. **Договор** - настоящий документ, все приложения к нему, а также все последующие изменения, дополнения, соглашения, протоколы и иные документы, которые будут подписаны Сторонами во исполнение и/или в развитие данного документа.

1.3. **Здание** - объект недвижимого имущества Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо», общей площадью 57 299,30 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.

1.4. **Эксплуатируемые помещения** - помещения, общей площадью 23 431,51 кв. м., расположенные в Здании и указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.5. **Эксплуатационные услуги (или «Услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений Здания»)** - комплекс указанных в п. 2.3. Договора выполняемых Исполнителем либо привлеченным (и) им третьим(и) лицом (-ами) работ и оказываемых услуг.

1.6. **Государственный орган** - любые федеральные, региональные, муниципальные органы власти и управления (законодательные, исполнительные).

1.7. **Места общего пользования** - означает все части Здания, предоставляемые в общее пользование более чем одному владельцу (пользователю) Здания, а также их посетителям, в том числе: лестничные клетки, лестничные марши, коридоры, санузлы, если они расположены в местах совместного использования, крытые переходы, погрузочные площадки, лифты, эскалаторы, пожарные лестницы, площадки пожарных лестниц и эвакуационные выходы, холлы, вестибюли, галереи, крыши, ограждающие несущие и

1

несенные конструкции.

1.8. **Технические помещения** – помещения технического назначения, относящиеся к Зданию в целом и используемые для нужд всех владельцев (пользователей) помещений в Здании.

1.9. **Помещения** - Места общего пользования, Технические помещения.

1.10. **Прилегающая территория** - прилегающая к Зданию часть земельного участка.

1.11. **Имущество** - инженерные коммуникации Здания (электро-, теплосети, водопровод, и т.п.), механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Местах общего пользования и/или в Технических помещениях, и обслуживающие более одного помещения в Здании, а также иные объекты, расположенные в Здании и предназначенные для обслуживания Здания как единого комплекса недвижимого имущества.

1.12. **Инженерное оборудование** - внутренние инженерные системы и оборудование, находящиеся в Эксплуатируемых помещениях.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с настоящим Договором Исполнитель обязуется оказывать Заказчикам Эксплуатационные услуги, перечень которых приведен в п. 2.3. настоящего Договора, а Заказчики обязуются принять результаты выполненных работ и оказанных услуг и оплатить их в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Перечень Эксплуатируемых помещений согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. В предмет Договора включены следующие Эксплуатационные Услуги:

1. техническое обслуживание и эксплуатационно-ремонтная деятельность по содержанию Имущества, в том числе инженерно-технических систем, сетей, обслуживающих все Здание (энергоснабжение, отопление, водоснабжение и канализация, вентиляция, слаботочные системы), обеспечение работы систем энергоснабжения, слаботочных систем, отопления, водоснабжения и канализации, вентиляции и холодоснабжения, инженерного оборудования согласно перечню услуг по техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования, указанных в разделе I Приложения №2 к Договору (Перечень услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования, уборке эксплуатируемых помещений и планово-предупредительному ремонту (ППР) инженерных систем и оборудования).

2. организация электро-, тепло-, водоснабжения, канализации в Помещениях, обслуживаемых в соответствии с Договором;

3. круглосуточное дежурство диспетчерской службы для поддержания эксплуатационных режимов работы инженерных систем Здания и устранения аварий;

4. чистка и уборка Мест общего пользования и Технических помещений, а также Прилегающей территории (в том числе вывоз снега и мусора, озеленение), чистка крыши, дезинсекция и дератизация;

5. комплексная уборка Эксплуатируемых помещений с заменой расходных материалов в санузлах, и предоставлением моющих средств (стоимость расходных материалов и моющих средств входит в стоимость эксплуатационных услуг) перечень и периодичность которой согласован сторонами в разделе II Приложения №2 к Договору (Перечень услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования,

уборке эксплуатируемых помещений и планово-предупредительному ремонту (ППР) инженерных систем и оборудования);

6. производство текущего ремонта Мест общего пользования и Имуущества;

7. подготовка Здания к эксплуатации в зимних условиях, включающая в себя промывку систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, проверку и ремонт оборудования индивидуального теплового пункта, промывка теплообменников, вентиляции, горячего водоснабжения химическим раствором, проведение опрессовки (проверка систем отопления, вентиляции под давлением в 10Атм.) и пр.;

8. содержание и обслуживание оборудования пожарной и охранной сигнализации, систем диспетчеризации, автоматического пожаротушения, видеонаблюдения, шлагбаумов, селекторной связи и системы оповещения;

9. организация обслуживания и эксплуатации лифтового и эскалаторного хозяйства;

10. круглосуточное дежурство в Здании и на организованной на Прилегающей территории и открытой наземной автостоянке силами службы дежурств. В понятие «круглосуточное дежурство» входит:

- круглосуточное дежурство на пульте с централизованной охранной и пожарной сигнализацией и видеосистемой наружного наблюдения за внешним периметром Здания и Прилегающей территорией. При этом Исполнитель несет ответственность за сохранность, порчу или утрату автомобилей и/или любого другого имущества Заказчика, только в случаях, когда ущерб автомобилю и/или имуществу Заказчика причинен непосредственно Исполнителем;
- в дневное время - обеспечение пропускного режима в Здание, на Прилегающую территорию, наблюдение за Прилегающей территорией, наружное наблюдение за внешним периметром Здания и организованной на Прилегающей территории открытой наземной автостоянки;
- в ночное время - обеспечение пропускного режима в Здание, на Прилегающую территорию, наружное наблюдение за Зданием и Прилегающей территорией по видеосистеме.

11. Осуществление текущего ремонта Инженерного оборудования.

Под **текущим ремонтом** подразумевается замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей инженерного оборудования в случае их неисправности, ремонт неисправных участков инженерных сетей.

Под **капитальным ремонтом** инженерного оборудования понимается плановый комплекс работ по восстановлению технических качеств оборудования и его работоспособности, в том числе, полная разборка агрегатов, ремонт базовых и корпусных деталей и узлов, замена или восстановление всех узлов и агрегатов на новые, сборка, регулирование и испытание агрегата.

12. По соглашению Сторон Перечень услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования, уборке эксплуатируемых помещений и планово-предупредительному ремонту (ППР) инженерных систем и оборудования и их объем, указанный в Приложении №2 к Договору, может быть изменен.

2.4. В предмет настоящего Договора не входит обязанность Исполнителя по производству капитального ремонта Здания, Имуущества, Инженерного оборудования, а также по осуществлению текущего, косметического или капитального ремонта

Эксплуатируемых помещений Заказчика.

При этом под капитальным ремонтом Здания или Эксплуатируемых помещений понимается плановое восстановление основных конструкций или их частей (фундаментов, стен, перекрытий, зенитного фонаря, крыльца и т.д.), израсходовавших свой нормативный ресурс, и обновление еще не изношенных базовых элементов, включая их замену на более долговечные и экономичные, с целью реабилитации их технико-эксплуатационных свойств и улучшение эксплуатационных показателей Здания и Эксплуатируемых Помещений.

2.5. Работы, проведение которых предусматривает периодичность технического обслуживания оборудования и систем, осуществляются Исполнителем в соответствии с Перечнем услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования, уборке эксплуатируемых помещений и планово-предупредительному ремонту (ППР) инженерных систем и оборудования, разработанным Исполнителем и приложенным к настоящему Договору в Приложении №2.

2.6. Затраты на приобретение расходных материалов (лампы, краски, запасные части и т.д.) не входят в стоимость Эксплуатационных услуг, указанных в п.4.1 и оплачиваются Заказчиками отдельно.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

1. Оказывать Эксплуатационные услуги, в течение срока действия Договора.
2. Оказывать Эксплуатационные услуги в интересах Заказчиков на высоком уровне качества в целях обеспечения необходимых условий функционирования Заказчиков и в соответствии с действующим законодательством. Исполнитель обязуется принять все зависящие от него меры и проявлять надлежащее усердие при выполнении своих обязательств по настоящему Договору и будет действовать добросовестно в интересах Заказчиков.

3. Сдать результаты оказанных услуг (выполненных работ) Заказчикам по Акту сдачи - приёмки оказанных услуг (выполненных работ), выполненных по настоящему Договору (далее - «Акт сдачи-приемки работ»).

Акт сдачи-приемки работ предоставляется Исполнителем ежемесячно, не позднее 3 (трёх) рабочих дней месяца, следующего за отчетным, совместно со счетом-фактурой в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Исполнитель имеет право:

1. В порядке, установленном законодательством РФ, требовать возмещения ущерба, понесенного им в результате нарушения Заказчиками условий настоящего Договора.
2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.
3. Переуступить или передать полностью или частично свои права и обязанности по Договору после получения письменного разрешения Заказчиков.

3.3. Заказчики обязаны:

1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить Исполнителю адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ сотрудников Исполнителя к Эксплуатируемым Помещениям.
2. Оплачивать своевременно и в полном объеме Эксплуатационные услуги Исполнителя в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3. Принимать работы (услуги) Исполнителя по Акту сдачи-приёмки работ на условиях настоящего Договора. В случае не подписания Заказчиками Акта сдачи-приёмки работ и не направления мотивированного отказа от его подписания в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения, выполненные работы и оказанные услуги по настоящему Договору считаются принятыми Заказчиками.

4. Заказчики обязуются по обращению Исполнителя в течение 10 (десяти) рабочих дней рассматривать, согласовывать и при отсутствии возражений подписывать договоры, доверенности, заявления, ходатайства, обращения, другие документы, если эти документы соответствуют предмету Договора и необходимы для выполнения Исполнителем своих обязательств по Договору, при этом предоставление таких документов Исполнителю Заказчиками не должно нарушать прав и законных интересов последнего и третьих лиц.

3.4. Заказчики имеют право:

1. Осуществлять контроль и надзор за выполнением Исполнителем условий настоящего Договора, не вмешиваясь при этом в его оперативную деятельность, за исключением случаев, когда такая деятельность нарушает законные права и интересы Заказчиков.

2. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, возникшего по вине Исполнителя в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением Эксплуатационных услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

4. Стоимость услуг и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная стоимость Эксплуатационных услуг по настоящему Договору составляет 2 608 780,70 рублей (включая НДС 18%), из них:

- 2 432 982,50 рублей (включая НДС 18%) оплачивает Заказчик 1;
- 167 798,50 рублей (включая НДС 18%) оплачивает Заказчик 2

пропорционально доле каждого из Заказчиков в общей площади Эксплуатируемых помещений в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.2. Эксплуатационные услуги подлежат оплате ежемесячно, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения счета Исполнителя.

Датой исполнения Заказчиками обязательств по оплате услуг по настоящему Договору является дата списания денежных средств с расчетных счетов Заказчиков.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя либо иным, согласованным Сторонами, способом, не противоречащим действующему законодательству.

4.3. В случае если любой платеж, причитающийся Исполнителю от Заказчиков по настоящему Договору, не произведен в предусмотренный Договором срок, Заказчики выплачивают Исполнителю пени в размере 0,1 % (Ноль целых и одна десятая процента) от суммы соответствующего задержанного платежа за каждый день задержки такого платежа, на основании письменного требования Исполнителя, в течение десяти дней с момента получения такового требования.

В случае если Заказчики задерживают платежи, причитающиеся Исполнителю по настоящему Договору, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, Исполнитель имеет право, предварительно уведомив Заказчиков, за 3 дня, прекратить обслуживание

Заказчиков, в т.ч. производство работ и оказание услуг, до момента полной оплаты Заказчиками всех задолженностей, включая пени, предусмотренные настоящим пунктом.

Пени и штрафы Заказчика 1 должны оплачиваться ООО «УК «ГеоКапитал» за счёт собственных средств.

4.4. Стороны соглашаются, что в случаях реального увеличения складывающихся цен с учетом индекса инфляции, определяемого уполномоченными органами, стоимость Эксплуатационных услуг не чаще одного раза в год изменяется по соглашению Сторон, на индекс инфляции, установленный уполномоченными органами.

4.5. При прекращении настоящего Договора Заказчики оплачивают (компенсируют) Исполнителю стоимость Эксплуатационных услуг за последний месяц и фактические расходы Исполнителя, возникшие после даты прекращения Договора.

5. Дополнительные работы

5.1. В случае возникновения в Здании, Помещениях и Эксплуатируемых помещениях вследствие умышленных действий или небрежности работников Заказчиков или третьих лиц, за действия которых несут ответственность Заказчики, аварии и/или чрезвычайной ситуации, Исполнитель незамедлительно принимает меры по устранению аварии или чрезвычайной ситуации в Здании, Помещениях и Эксплуатируемых помещениях, а также осуществляет передачу информации об аварии, чрезвычайной ситуации соответствующим органам государственной власти, проводит расследование причин аварии совместно с Заказчиками. Восстановительный ремонт Исполнитель производит по согласованию с Заказчиками.

В случае возникновения аварии и/или чрезвычайной ситуации по вине Заказчиков, Исполнитель имеет право без предварительного согласования с Заказчиками производить необходимые расходы и затраты (далее - «Непредвиденные Расходы») для организации оказания первой помощи и эвакуации пострадавших, производства осмотра обрушившихся (поврежденных) конструкций и фиксации их положения (на фотографиях, фотопленках и т.п.), принятия мер по предотвращению дальнейшего распространения разрушений, обеспечению безопасного ведения работ при разборке или временном креплении (усилении) конструкций, ограничения доступа людей в зону аварии, опроса очевидцев аварии, установления вероятных причин ее возникновения. При этом Исполнитель должен в срок, не позднее суток с момента аварии, чрезвычайной ситуации информировать представителей Заказчиков о случившейся аварии, чрезвычайной ситуации, произведенных Непредвиденных Расходах и представить Заказчикам, не позднее трех дней с даты наступления аварии и/или чрезвычайной ситуации, произошедших по вине Заказчиков, отчет с документальным подтверждением произведенных Непредвиденных Расходах (далее - «Отчет о Непредвиденных Расходах»). Отчет о Непредвиденных Расходах подлежит утверждению Заказчиками не позднее 10 (десяти) дней с даты его представления Заказчикам и подлежит оплате Заказчиками на основании выставляемых Исполнителем счетов в течение 10 (десяти) банковских дней с даты выставления Заказчикам счета. В спорных ситуациях Стороны вправе совместно привлечь независимую экспертизу для целей определения размеров Непредвиденных Расходов и установления работников Заказчиков, действия которых привели к возникновению аварии, чрезвычайной ситуации.

5.2. В случае необходимости выполнения Дополнительных Работ и Услуг (не поименованных в Договоре), Заказчики направляют Исполнителю письменную заявку на их выполнение и указанные Дополнительные Работы и Услуги выполняются

Исполнителем после подписания Сторонами дополнительного соглашения.

6. Уведомления

6.1. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, должны передаваться в письменной форме на русском языке, и должны быть направлены по нижеуказанным адресам почтовым отправлением с уведомлением, телеграммой с уведомлением, или они должны быть переданы из рук в руки под расписку получателю уведомления или посланы телефаксом с передачей в последующем из рук в руки подлинных документов по указанным адресам и указанным ниже лицам или их полномочным представителям, действующим по доверенности, или тем представителям, о которых стороны письменно сообщают друг другу:

Исполнитель:	Генеральному директору
Телефон:	8 (347) 246-88-88
Электронная почта:	ep@bashinvest.com
Адрес:	450080, город Уфа, улица Менделеева, дом 158
Кому:	ООО «Экспо плаза»

Заказчик 1:	Генеральному директору
Телефон:	8 (347) 246-84-24
Электронная почта:	info@geocapital.ru
Адрес:	450006, город Уфа, улица Цюрупы, дом 97/2, помещение 7, 8, 10, 14, этаж 3
Кому:	ООО «УК «ГеоКапитал»

Заказчик 2:	Генеральному директору
Телефон:	8 (347) 286-52-97
Электронная почта:	vkb@bashinvest.com
Адрес:	450080, город Уфа, улица Менделеева, дом 158
Кому:	ОАО «Выставочный комплекс «Башкортостан»

В случае отправления уведомления курьером оно считается доставленным в момент его фактического получения Стороной-получателем, о чем на копии уведомления делается соответствующая надпись сотрудником Исполнителя или Заказчика, а в случае его почтового отправления подтверждением является почтовая квитанция об отправке уведомления заказным или ценным письмом, или почтовое уведомление о вручении, установленного образца.

6.2. В случае изменения адресов, номеров телефонов и факсов, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также наименований и организационно-правовой формы любой из Сторон Договора, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана уведомить об этом иные Стороны Договора в течение 3 (Трех) дней с даты таких изменений.

6.3. Ответственные за исполнение настоящего Договора:

1. Со стороны Заказчика 1 Алексеева А.Ф., телефон: 8 (347) 246-84-24.
2. Со стороны Заказчика 2 Манапов Р.Р., телефон: 8(347)286-52-97.

3. Со стороны Исполнителя Ишмухаметов Р.И., телефон: 8 (347)246-88-88.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Сторона Договора при наличии вины возмещает другой Стороне только реальный ущерб, который причинен имуществу Стороны Договора.

7.3. В случае аварий, произошедших не по вине Заказчиков, в инженерных коммуникациях, возникновения угрозы здоровью, безопасности людей в Здании, Исполнитель должен немедленно предпринять все возможные и зависящие от него меры, включая выполнение работ, оказание услуг, направленных на скорейшее устранение наступивших и возможных последствий такой аварии, а также причин, вызвавших такую аварийную ситуацию, а также предпринять все необходимые меры для спасения имущества Заказчиков. Понесенные при этом Исполнителем затраты относятся на счет Исполнителя, кроме случаев, когда эти затраты были вызваны аварией, произошедшей по вине Заказчиков.

В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь причинение ущерба имуществу Заказчиков, Исполнитель должен незамедлительно предпринять все возможные меры для устранения таких обстоятельств или уменьшению ущерба.

7.4. Исполнитель не несет ответственности за убытки, возникшие вследствие неисполнения Заказчиками обязательств по настоящему Договору.

7.5. Исполнитель не несет ответственности за действия или бездействие Заказчиков и третьих лиц, в случае если действия последних причинен ущерб Зданию.

7.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажор), а именно: пожара, наводнения, других стихийных бедствий, военных действий, постановлений органов государственной власти, иных событий, препятствующих выполнению условий настоящего Договора, наступление которых Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить доступными им способами.

8.2. В случае наступления Форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства повлияли на выполнение Стороной обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана о наступлении и прекращении вышеназванных обстоятельств немедленно известить другую Сторону. Несвоевременное извещение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем как на основание, освобождающее ее от ответственности за неисполнение принятых по Договору обязательств. Уведомление о наличии обстоятельств непреодолимой силы должно

содержать данные о таких обстоятельствах, а также о характере их влияния на исполнения направившей его Стороной своих обязанностей, предусмотренных Договором. Наличие обстоятельств подтверждается документом, выданным уполномоченным государственным органом или органом местного самоуправления либо Торгово-промышленной Палатой РФ.

9. Порядок разрешения споров

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем соблюдения претензионного порядка.

9.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора направляются Сторонами в письменной форме заказным письмом или вручаются лично под расписку.

9.3. Сторона, получившая претензию, обязана сообщить в письменной форме другой Стороне о результатах (о принятии решения) рассмотрения претензии в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения претензии.

9.4. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

10. Конфиденциальность

10.1 Стороны обязуются не разглашать и не распространять в иной форме конфиденциальные документы, сведения и информацию, полученные ими друг от друга в процессе исполнения настоящего Договора. Конфиденциальные сведения не подлежат разглашению и распространению в иной форме как в течение всего срока действия настоящего Договора, так и после его прекращения, в течение последующих 3 (Трех) лет.

10.2. Если иное не будет установлено соглашением Сторон, то конфиденциальными являются условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также все получаемые Сторонами друг от друга в процессе исполнения настоящего Договора сведения, за исключением сведений, которые не могут быть отнесены к конфиденциальным в соответствии с действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также тех сведений, которые без участия Сторон были или будут опубликованы или распространены в иной форме в официальных (служебных) источниках, либо стали или станут известны на законном основании также без участия Сторон от третьих лиц.

10.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности за действия, связанные с представлением в суд или иной компетентный государственный орган или организацию конфиденциальных сведений, если обязанность по предоставлению таких сведений предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах.

11.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его.

11.3. Если одно или несколько положений настоящего Договора становятся недействительными с выходом новых законодательных актов, остальные положения настоящего Договора сохраняют свою юридическую силу.

12. Срок действия настоящего Договора и порядок его прекращения (расторжения)

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение пяти лет с момента его подписания.

12.2. По окончании срока действия настоящего Договора, в случае если за 30 календарных дней до истечения срока действия Договора Стороны не представили возражений, Договор считается продленным на аналогичный период на тех же условиях.

12.3. Настоящий Договор может быть прекращен в следующих случаях:

1. По основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

2. По соглашению Сторон в любое время.

3. По требованию одной из сторон договора по решению суда в случае существенного нарушения условий настоящего Договора другой из сторон, если такое нарушение не устранено и продолжает иметь место в течение 30 (Тридцати) дней после получения виновной стороной уведомления о таком нарушении.

12.4. При реорганизации одной из Сторон ее права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемнику в порядке, установленном действующим законодательством.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем Заказчиками.

13.2. Все изменения и дополнения по настоящему Договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями Сторон и скреплены их печатями.

14. Приложения

Приложение № 1 - Перечень Эксплуатируемых Помещений.

Приложение № 2 - Перечень услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования, уборке Эксплуатируемых помещений и планово-предупредительному ремонту (ППР) инженерных систем и оборудования.

Приложение № 3 - Расчет стоимости Эксплуатационных услуг.

15. Адреса, банковские реквизиты, подписи Сторон

Заказчик 1:

ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»
450006, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 97/2, пом. 7, 8,
10, 14, эт. 3
ОГРН 1107746860748
ИНН/КПП 5029144685/027801001
Р/с № 407018104 2930 0000 092
Филиал «Нижегородский» АО «Альфа Банк»
К/с 301018102 000000000824
БИК 042202824

Исполнитель:

ООО «Экспо-Плаза»
450080, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОГРН 1130280034576
ИНН 0278200394 КПП 027801001
Р/с № 40702810629300004570,
Филиал «Нижегородский» АО «Альфа Банк»
К/с 30101810200000000824
БИК 042202824

М.П.

/Мутракова Е.Г./

М.П.

/Соловьева А.Р./

Заказчик 2:

Открытое акционерное общество
«Выставочный комплекс «Башкортостан»
450080, Республика Башкортостан,
г. Уфа, ул. Менделеева, 158
Р/с 40702810710560000765
БИК 047308816
К/с 30101810922027300816
Ульяновский филиал ПАО «БИНБАНК»
ИНН 0278094160 КПП 027801001
ОГРН 1030204619499

/Манапов Р.Р./

Приложение № 1
к договору на выполнение работ и оказание услуг
по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых
помещений от «07» марта 2018 г.

Перечень Эксплуатируемых помещений

Стороны признают и подтверждают, что под «Эксплуатируемыми помещениями» по Договору подразумеваются следующие нежилые помещения общей площадью 23 431,51 кв. м.:

№ п/п	Наименование Объекта	Площади	
		Заказчика 1, кв. м.	Заказчика 2, кв. м.
1	Нежилое здание: площадь 33,3 кв. м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1403	33,30	0,00
2	Нежилое здание: площадь 33,4 кв. м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1417	33,40	0,00
3	Нежилое помещение: площадь 31,2 кв. м., этаж: технический этаж, номер на поэтажном плане: 6, кадастровый номер: 02:55:010715:1547. Долевая собственность, ½	15,60	15,60
4	Нежилое помещение: площадь 12 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 3, кадастровый номер: 02:55:010715:1549. Долевая собственность, ½	6,00	6,00
5	Нежилое помещение: площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1551. Долевая собственность, ½	33,55	33,55
6	Нежилые помещения площадью 951,0 кв. м. № 2-6, 7б-14, 16а, расположенные в подвале, которые являются частью нежилого помещения площадью 2 119,1 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1552	951,00	0,00
7	Нежилое помещение: площадь 211,5 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553. Долевая собственность, ½	105,75	105,75
8	Нежилое помещение: площадь 216,7 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 4, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554. Долевая собственность, ½	108,35	108,35

9	Нежилое помещение: площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический № б/н, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый номер: 02:55:010715:1664. Долевая собственность, 1/2	4 320,55	4 320,55
10	Нежилые помещения площадью 12 306,91 кв. м.: - № 109-151, 153-179, 182-189, 191-206 и часть помещения № 207 площадью 2 170,51 кв. м. на первом этаже; - № 219-236, 238-246 на первом этаже (антресоли); - № 346-357, 359-398, 430 на втором этаже; - № 386, 403, 405-410, 413, 418-427, 429 на втором этаже (антресоли); - № 431-469 на техническом этаже; - № 470-474 на техническом этаже (вставка); которые являются частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1679	12 306,91	0,00
11	Нежилые помещения площадью 927,3 кв. м., расположенные: - № 4-8, 16-19, 21, 30, 32, 35-37, 39-41, 64, 67 на первом этаже; - № 6-17 на техническом этаже, которые являются частью нежилого помещения площадью 11 328,7 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1686	463,65	463,65
Итого 23 431,51 кв. м.		18 378,06	5 053,45

Заказчик 1:

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



/ Мутракова Е.Г./

Исполнитель:

ООО «Экспо-Плаза»



/ Соловьева А.Р. /

Заказчик 2:

ОАО «Выставочный комплекс «Башкортостан»
Генеральный директор



/ Мананов Р.Р./

Приложение №2

к договору на выполнение работ и оказание услуг
по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых
помещений от «07» марта 2018 г.

Перечень

услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования, уборке
Эксплуатируемых помещений и Здания и планово-предупредительному ремонту
(ППР) инженерных систем и оборудования

I. Перечень услуг по техническому обслуживанию инженерных систем,
оборудования и по планово-предупредительному ремонту инженерных систем,
оборудования

№ п/п	Наименование Инженерного оборудования	Перечень услуг	Периодичность
1	Обслуживание систем холодоснабжения	Контроль технического состояния и работоспособности компрессоров холодильных контуров чиллеров	Ежедневно с мая по сентябрь
		Контроль технического состояния и работоспособности теплообменника испарителя и теплообменника конденсатора, очистка от пыли и загрязнений.	Ежедневно с мая по сентябрь
		Проверка герметичности гидравлического контура	Ежедневно с мая по сентябрь
		Обслуживание трубной обвязки (трубопроводы, насосы, арматура)	2 раза за сезон с мая по сентябрь
		Обслуживание электрооборудования	1 раз в неделю с мая по сентябрь
2	Обслуживание системы общеобменной и приточно-вытяжной вентиляции	Контроль технического состояния корпуса и узлов крепления вентиляционных агрегатов на отсутствие механических повреждений и состояние виброизолирующих опор	Ежедневно
		Контроль технического состояния воздухозаборных камер, очистка от пыли и загрязнений	1 раз в неделю
		Контроль технического состояния фильтровочных секций агрегатов, замена воздушных фильтров	1 раз в неделю
		Контроль технического состояния и работоспособности теплообменников воздухонагревателей и воздухоохладителей, очистка от пыли и загрязнений	1 раз в неделю
		Контроль технического состояния и работоспособности вентилятора, отсутствие посторонних шумов, вибрации и перегрева электродвигателя, замена приводных ремней, набивка смазки в подшипниках	Ежедневно
		Контроль технического состояния и работоспособности системы водоподготовки, ревизия запорной и регулирующей арматуры, профилактика насосов	1 раз в квартал
		Контроль технического состояния целостности	1 раз в месяц

		воздуховодов и их теплоизоляции, состояние воздухорегулирующих и воздухораспределительных устройств, очистка их от загрязнений и пыли	
		Контроль технического состояния и работоспособности средств автоматического контроля и управления вентиляционными агрегатами	Ежедневно
3	Обслуживание систем теплоснабжения	Подготовка индивидуальных тепловых пунктов, систем теплоснабжения к зимней эксплуатации (гидравлические испытания, составление акта готовности систем к зимней эксплуатации)	1 раз в год
		Поддержание оптимальной температуры воздуха в отапливаемых помещениях и температуры воды, поступающей и возвращаемой из систем теплоснабжения в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системах	Ежедневно
		Учет расхода тепловой энергии	Ежедневно
		Осмотр теплового оборудования и запорной арматуры: кранов, вентилялей, задвижек в тепловых узлах отопления, горячего водоснабжения и калориферов вентиляционных установок	Ежедневно
		Восстановление поврежденной тепловой изоляции трубопроводов, обслуживание задвижек и вентилялей, подтяжка болтовых креплений, очистка от ржавчины, смазка, подкраска, устранение мелких дефектов)	1 раз в месяц
		Метрологическое обслуживание приборов	1 раз в год
4	Обслуживание систем водоснабжения и канализации	Технический контроль и надзор за использованием воды потребителями, учет количества потребляемой и отводимой воды, устранение утечек	Ежедневно
		Эксплуатация внутренних устройств водопроводной и канализационной сети (обслуживание запорной и регулирующей арматуры, устранение засоров и т. д.)	Ежедневно
		Учет расхода воды по водомерному узлу	1 раз в месяц
		Прочистка дренажных труб и очистка приемков	1 раз в квартал
		Откачка воды из дренажных приемков	При необходимости
		Промывка, чистка гидрозатворов, выпусков сантехприборов	1 раз в месяц
		Обслуживание системы горячего водоснабжения и регулировочной, запорной арматуры	Ежедневно
		Контроль за состоянием внутренних и наружных водостоков	Ежедневно
		Метрологическое обслуживание приборов	1 раз в год
5	Обслуживание системы автоматики Здания	Проверка креплений, регулировка запорных устройств (ворота, шлагбаумы)	1 раз в неделю
		Проверка и регулировка времени срабатывания запорных устройств	1 раз в месяц
		Проверка прохождения информационных сигналов и сигналов управления	Ежедневно
		Проверка срабатывания реле, проверка показаний датчиков	1 раз в месяц

		Проверка работы регулируемых клапанов, частотных преобразователей, исполнительных устройств	1 раз в квартал
		Имитация аварийных ситуаций	1 раз в 6 месяцев
		Считывание и анализ протокола событий	1 раз в месяц
6	Обслуживание насосного оборудования и станций	Контроль за работой насосов и автоматики	Ежедневно
		Обслуживание насосов горячего водоснабжения и холодного водоснабжения (включая систему автоматики, контроля и управления)	Ежедневно
		Обслуживание циркуляционных насосов тепло-холодо-снабжения (включая систему автоматики и управления)	Ежедневно
		Обслуживание дренажных насосов, включая системы автоматики	1 раз в 2 недели
		Обслуживание трубопроводов, арматуры установленной на насосных станциях	1 раз в месяц
		Обход, осмотр систем электрического снабжения с выявлением дефектов (нагрев кабеля, неисправность светильника, лампы, розетки)	Ежедневно
7	Обслуживание систем электроснабжения в помещениях общего пользования, технических помещениях.	Выявление и устранение неисправностей и повреждений в осветительных электросетях и электродвигателях (замена)	В течение 24 часов
		Замена ламп внутреннего, внешнего освещения, освещения фасада Здания и зоны автостоянки	1 раз в неделю
		Обслуживание шкафов вводно-распределительных устройств, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления (щит освещения, щит автоматики и др.)	Ежедневно
		Обслуживание осветительных установок с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники установленные в поэтажных коридорах, холлах, кабинетах и пр.	Ежедневно
		Организация поверки средств защиты	1 раз в 6 месяцев
		Организация плановых проверок сопротивления изоляции проводов и кабелей, цепи «фаза-нуль», элементов заземляющих устройств, цепи между заземлителями и заземляющими элементами	1 раз в 3 года
		Снятия показаний счётчиков учёта электроэнергии на всех устройствах.	1 раз в месяц
		Снятия показаний счётчиков учёта электроэнергии на ТП	1 раз в месяц
		Осмотр средств измерений контроля и учёта	1 раз в месяц
		Утилизация ртути содержащих отходов	По накоплению
		8	Обслуживание системы противопожарной защиты
Речевое оповещение о пожаре	1 раз в месяц		
Приточная и вытяжная противодымная вентиляция, включая автоматику	1 раз в 6 месяцев		
Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи;	1 раз в 2 недели		

		прочности креплений, наличие пломб и т.п.	
		Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры, рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе и т.д.	1 раз в 2 недели
		Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	1 раз в месяц
		Проверка работоспособности составных частей системы	1 раз в месяц
		Профилактические работы	1 раз в квартал
		Проверка работоспособности системы в ручном и автоматическом режимах	1 раз в месяц
		Промывка трубопроводов и смена воды в системе и резервуарах	1 раз в год
		Метрологическая проверка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год
		Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
		Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года
		Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность	1 раз в 3 года
9	Обслуживание лифтов и эскалаторов	Организация обслуживания лифтов и эскалаторов, согласно эксплуатационных требований производителя, тех. регламента	1 раз в месяц
		Осуществление ремонта лифтов и эскалаторов	По необходимости
		Организация и участие в проведении технического освидетельствования лифтов и эскалаторов	1 раз в год
10	Обслуживание системы видеонаблюдения	Внешний осмотр составных частей системы (видеокамер, усилителей, шлейфов и т.п.) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	1 раз в неделю
		Замена, текущий ремонт	При необходимости
11	Обслуживание рекламных конструкций "Экран", "Шайба", "Подкова"	Осмотр, очистка рекламных конструкций	1 раз в 6 месяцев
		Проверка надежности разъемных соединений силовых и сигнальных кабелей	1 раз в месяц
		Проверка надежности шлейфовых соединений и качества пайки в электронной части	1 раз в квартал
		Проверка исправности светодиодных модулей	Ежедневно
		Проверка входного и выходного напряжения питания	1 раз в квартал
		Проверка работоспособность Программного Обеспечения Оборудования	Ежедневно
		Обновление Программного Обеспечения	При необходимости
12	Обслуживание тепловых завес, тепловых пушек,	Внешний осмотр тепловой завесы с целью выявления мелких механических повреждений, осмотр сварных и болтовых соединений и	Ежедневно

	конвекторов	проверка их состояния, осмотр резиновой втулки рабочего колеса вентилятора на наличие микротрещин	
		Очистка наружной поверхности нагревателей пылесосом без их демонтажа	1 раз в месяц
		Проверка крепления и общего состояния рабочего колеса вентилятора	Еженедельно
		Поджатие винтов на клеммниках, проверка клеммников на предмет подгораний и окислений	1 раз в месяц
		Очистка от загрязнений блока пускателей	1 раз в месяц
13	Обслуживание кран-балки	Осмотр крановых путей, состояние тупиковых упоров, линеек концевых выключателей, состояние гибкого токоподвода, троллей, заземления	1 раз в год
		Проверка исправности и работоспособности электротали, отсутствие повреждения токоведущего кабеля	1 раз в месяц
		Проверка входостую работу всех механизмов	1 раз в месяц
		Проверка состояния зубчатой пары приводных колес	1 раз в 3 года
		Проверка и осмотр электрооборудования крана, пульта	1 раз в месяц
		Проверка состояния тупиковых упоров; буферов и концевых выключателей	1 раз в год
14	Обслуживание промышленных ворот	Общий осмотр секционных ворот	Еженедельно
		Выравнивание натяжных тросов	При необходимости
		Осмотр и замена шарнирных петель, осмотр и замена роликовых систем с подшипниками	При необходимости
		Смазка шарнирных петель, роликодержателей и подшипников роликов, опорных подшипников вала пружин, цепных ручных приводных систем	1 раз в год
		Проверка нижнего уплотнителя на герметичность	Еженедельно
		Протяжка и проверка болтовых креплений и соединений цепных ручных приводных систем	1 раз в месяц
		Регулирование концевых положений электрического привода	1 раз в месяц
15	Обслуживание телефонии, радиофикации, Wi-Fi -сетей	Анализ уровня сигнала от роутера	1 раз в неделю
		Проверка и регулировка параметров работы оборудования	1 раз в неделю
16	Обслуживание зданий	Профилактические работы	Ежедневно
17	Обслуживание прилегающей территории	Дератизация и дезинфекция помещений	1 раз в месяц
		Уборка от мусора, снега в ручную и механизированным способом	Ежедневно
		Вывоз мусора контейнером 20м3	По мере накопления
		Вывоз снега механизированным способом	По мере накопления
18	Обслуживание крышной парковки	Разметка мест стоянки автомобилей	По необходимости
		Уборка от мусора, снега в ручную и механизированным способом	Ежедневно
		Сброс собранного снега с кровли	По мере накопления
		Плавление снега в снегоплавильной установке	Ежедневно

	Разметка мест стоянки автомобилей	По необходимости
--	-----------------------------------	------------------

2. Перечень и периодичность работ по уборке Эксплуатируемых помещений и Здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Влажная уборка полов вручную и поломосечной машиной	По мере необходимости, но не реже одного раза в день
2	Сбор и вынос мусора, мытье мусорных корзин, смена полиэтиленовых пакетов в корзинах и уничтожителях документов	По мере необходимости
3	Деодорирование, заправка диспенсеров жидким мылом и бумажными полотенцами, установка туалетной бумаги	По мере необходимости
4	Уборка, чистка и полировка стеклянных поверхностей, дверей, зеркал и перегородок	По мере необходимости
5	Удаление локальных загрязнений по желанию клиента	По мере необходимости
6	Комплексная уборка и дезинфекция туалетов	Ежедневно
7	Чистка плинтусов, удаление грязи с подоконников, плинтусов, стен, оконных рам и т.д.	Ежедневно
8	Удаление пыли и локальных загрязнений с открытых поверхностей: шкафов, тумбочек, рабочих столов, стульев, кресел и т.п.	Ежедневно
9	Удаление пыли с осветительных приборов, выключателей, электрических розеток, дверей и косяков	Ежедневно
10	Очистка радиаторов отопления от пыли и грязи	Ежедневно
11	Уборка пыли с искусственных растений и декоративных оформлений, вентиляционных решеток	1 раз в месяц
12	Чистка и натирка покрытия из паркетной доски с использованием специальных средств	По мере необходимости, но не реже одного раза в месяц
13	Мойка окон с внутренней стороны	4 раза в год

Заказчик 1:
 ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
 недвижимости «УФА ЭКСПО»


 / Мутракова Е.Г./
 М.П. 

Исполнитель:
 ООО «Экспо-Плаза»


 /Соловьева А.Р./
 М.П. 

Приложение № 3
к договору на выполнение работ и оказание услуг
по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых
помещений от «07» марта 2018 г.

Расчет стоимости Эксплуатационных услуг

№	Собственник помещений Эксплуатируемых помещений	Комментарий к помещениям	Площадь, кв. м.	Тариф за 1 кв. м., руб.	Итого, руб.
1	Заказчик 1	Торговый комплекс	13 257,91	170,00	2 253 884,70
2	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс	67,10	170,00	11 407,00
3	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс, эксплуатируемая кровля (парковка)	8 641,10	10,00	86 411,00
4	Заказчики (долевая собственность)	Выставочный комплекс	1 398,70	170,00	237 779,00
5	Заказчик 1	Насосная станция	66,70	170,00	11 339,00
6	Итого, из них:		23 431,51		2 600 780,70
6.1.	Заказчик 1:		18 378,06		2 432 982,20
6.2.	Заказчик 2:		5 053,45		167 798,50

Заказчик 1:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»


/Мутракова Е.Г./
М.П.



Исполнитель:
ООО «Экспо-Плаза»

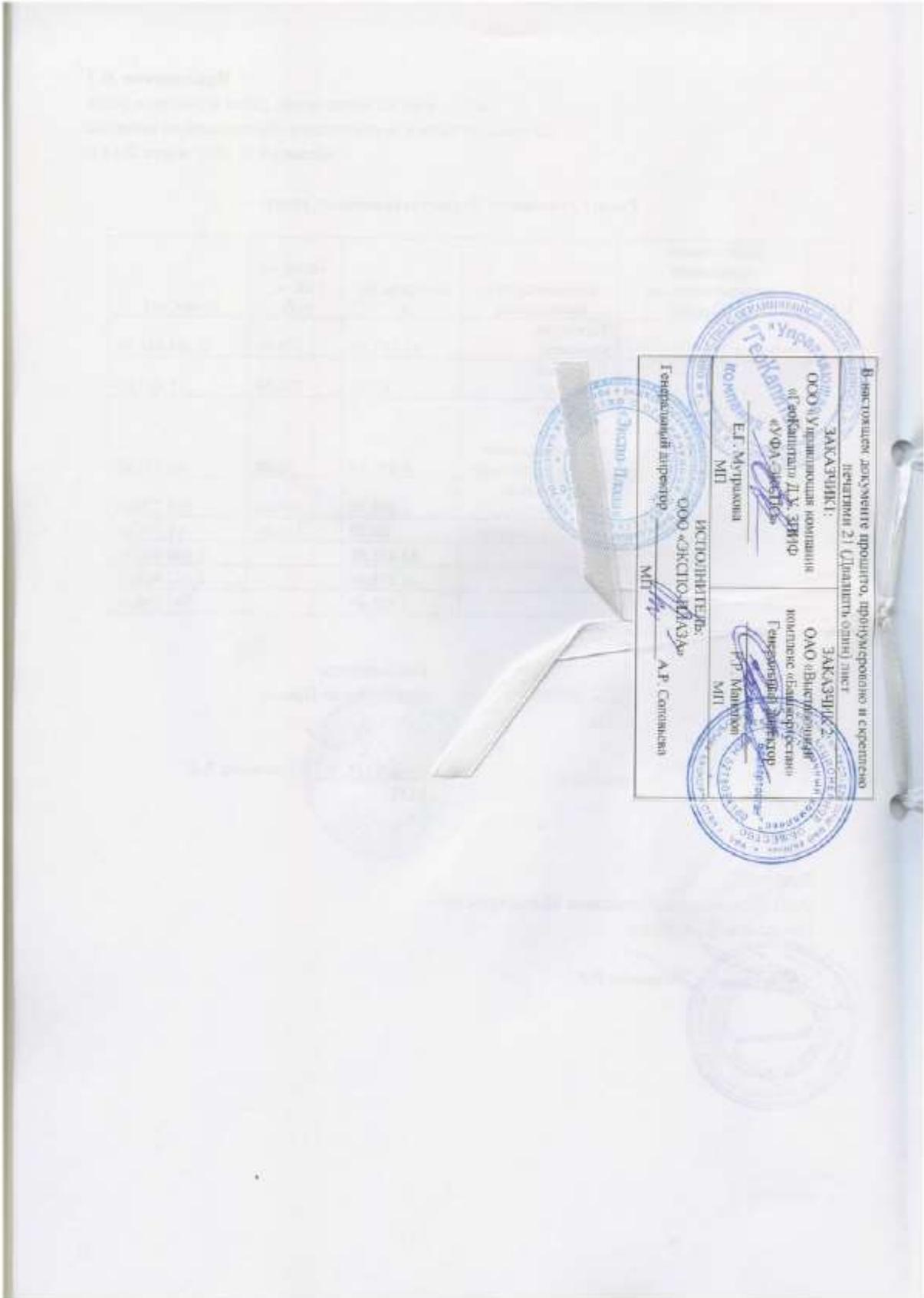

/Соловьева А.Р./
М.П.



Заказчик 2:
ОАО «Выставочный комплекс «Башкортостан»
Генеральный директор


/Мананов Р.Р./
М.П.





**Дополнительное соглашение № 1
к Договору на выполнение работ и оказания услуг по эксплуатации и техническому
обслуживанию нежилых помещений 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 «Заказчик 1», в лице Финансового директора Мутраковой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 29.06.2018 г. № 020718-1/ПДФ, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Заказчик 2», в лице Генерального директора Манапова Руслана Ринатовича, действующего на основании Устава, являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Соловьевой Адилы Римовны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 1.3. Договора, изложив его в следующей редакции:
«Здание – объект недвижимого имущества Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо» общей площадью 60 399,10 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.»
2. Изменить пункт 1.4. Договора, изложив его в следующей редакции:
«1.4. Эксплуатируемые помещения – помещения, общей площадью 23 802,71 кв. м., расположенные в Здании и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.»
3. Изменить пункт 4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
«4.1. Ежемесячная стоимость Эксплуатационных услуг по настоящему Договору составляет 2 663 884,70 рублей (включая НДС 18%), из них:
- 2 496 086,20 рублей (включая НДС 18%), оплачивает Заказчик 1,
- 167 798,50 рублей (включая НДС 18%), оплачивает Заказчик 2,
пропорционально доле каждого из Заказчиков в общей площади Эксплуатируемых помещений в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.»
4. 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.
5. С даты подписания настоящего дополнительного соглашения Стороны утвердили редакцию № 2 Приложения № 1 «Перечень Эксплуатируемых помещений» и редакцию № 2 Приложения № 3 «Расчет стоимости Эксплуатационных услуг». Приложения №1 и №3 к Договору теряют силу с даты подписания настоящего дополнительного соглашения.

1

6. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

Приложения:

Приложение №1 – Перечень Эксплуатируемых помещений, редакция от 17.08.2018 года;

Приложение №2 – Расчет стоимости Эксплуатационных услуг от 17.08.2018 года.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Заказчик 1:

**ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»**
450006, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 97/2,
пом. 7, 8, 10, 14, эт. 3
ОГРН 1107746860748



/Е.Г. Мутракова/

М.П.

Исполнитель:

ООО «Экспо-Плаза»

450080, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОГРН 1130280034576



/А.Р. Соловьева/

М.П.

Заказчик 2:

**ОАО «Выставочный комплекс
«Башкортостан»**
450080, Республика Башкортостан,
г. Уфа, ул. Менделеева, 158
ОГРН 1030204619499



/Р.Р. Манапов/

М.П.

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению №1 от 17.08.2018 года
к Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому
обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года

Перечень Эксплуатируемых помещений

Стороны признают и подтверждают, что под «Эксплуатируемыми помещениями» по Договору подразумеваются следующие нежилые помещения общей площадью 23 802,71 кв. м.:

№ п/п	Наименование Объекта	Площади Заказчика 1, кв. м.	Площади Заказчика 2, кв. м.
1	Нежилое здание: площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1403	33,30	0,00
2	Нежилое здание: площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1417	33,40	0,00
3	Нежилое помещение: площадь 31,2 кв. м., этаж: технический этаж, номер на поэтажном плане: 6, кадастровый номер: 02:55:010715:1547. Долевая собственность, ½	15,60	15,60
4	Нежилое помещение: площадь 12 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 3, кадастровый номер: 02:55:010715:1549. Долевая собственность, ½	6,00	6,00
5	Нежилое помещение: площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1551. Долевая собственность, ½	33,55	33,55
6	Нежилые помещения площадью 951,0 кв. м. № 2-6, 7б-14, 16а, расположенные в подвале, которые являются частью нежилого помещения площадью 2 119,1 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1552	951,00	0,00
7	Нежилое помещение: площадь 211,5 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553. Долевая собственность, ½	105,75	105,75
8	Нежилое помещение: площадь 216,7 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 4, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554. Долевая собственность, ½	108,35	108,35
9	Нежилое помещение: площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический № б/н, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый номер: 02:55:010715:1664. Долевая собственность, ½	4 320,55	4 320,55
10	Нежилые помещения площадью 12 242,01 кв. м.: - № 109-151, 153-179, 182-189, 191-206 и часть помещения № 207, площадью 2170,51 кв.м. на	12 242,01	0,00

3

	первом этаже; - № 219-236, 238-246 на первом этаже (антресоль); - № 346-357, 359-398, 430 на втором этаже; - № 386, 403,405-410, 413, 418-427, 429 на втором этаже (антресоль); - № 431-469 на техническом этаже; - № 470-472 и часть помещения № 474, площадью 24,50 кв. м. на техническом этаже (вставка); которые являются частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1679		
11	Нежилые помещения площадью 927,3 кв. м., расположенные: - № 4-8, 16-19, 21, 30, 32, 35-37, 39-41, 64, 67 на первом этаже; - № 6-17 на техническом этаже, которые являются частью нежилого помещения площадью 11 328,7 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1686	463,65	463,65
12	Нежилое помещение площадью 436,1 кв. м. № 45, расположенное в подвале, которые являются частью нежилого помещения площадью 2 169,2 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1724	436,1	
	Итого	18 749,26	5 053,45

Заказчик 1:
 ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
 недвижимости «УФА ЭКСПО»
 Финансовый директор



М.П. _____ / Е.Г. Мутракова /

Исполнитель:
 ООО «Экспо-Плаза»

Генеральный директор



М.П. _____ / А.Р. Соловьева /

Заказчик 2:
 ОАО «Выставочный комплекс
 «Башкортостан»
 Генеральный директор



М.П. _____ / Р.Р. Манапов /

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1 от 17.08.2018 года
к Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому
обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года

Расчет стоимости Эксплуатационных услуг

№ п/п	Собственник Эксплуатируемых помещений	Комментарии к помещениям	Площадь, кв. м.	Тариф за 1 кв.м.(руб.)	Итого (руб.)
1	Заказчик 1	Торговый комплекс	13 629,11	170,00	2 316 948,70
2	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс	67,10	170,00	11 407,00
3	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс, эксплуатируемая кровля (парковка)	8 641,10	10,00	86 411,00
4	Заказчики (долевая собственность)	Выставочный комплекс	1 398,70	170,00	237 779,00
5	Заказчик 1	Трансформаторные подстанции	66,70	170,00	11 339,00
6	ИТОГО, из них:		23 802,71		2 663 884,70
6.1.	Заказчик 1		18 749,26		2 496 086,20
6.2.	Заказчик 2		5 053,45		167 798,50

Заказчик 1:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»


/ Е.Г. Мутракова /
М.П.

Исполнитель:
ООО «Экспо-Плаза»


/ А.Р. Соловьева /
М.П.

Заказчик 2:
ОАО «Выставочный комплекс
«Башкортостан»


/ Р.Р. Манапов /
М.П.


18.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор


 Министерство Российской Федерации по налогам и сборам
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
 (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
 (сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
 зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
 (наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
 (число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
 (число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
 (Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России №39 по г. Москве

Смирнова Л.Г.
 (подпись, ФИО)


 007006640



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004066/19
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004066/19 от 18.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, Балакиревский пер., д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза или очередного платежа страховой премии) в установленной настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перевода страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2019 г. по «31» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
 ООО «Абсолют страхование»
 Первый Заместитель Генерального директора
 на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
 Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
 ООО «ЛЛ-Консалт»
 Генеральный директор на основании Устава



(Лазарев П.Ю.)






СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 01.01.2019г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 28.01.2016г.
Срок действия: 28.01.2021г.

Окончание действия: 31.12.2019г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков






НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
Лошков Владислав Валерьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4606 № 728299, выдан 31.05.2005г.
 ОВД г. Климовска УВД г. Подольска и Подольского р-на Московской
 области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 04 » февраля 2008г., регистрационный № 003430
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
 территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
 законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
 ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 20 » апреля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023761 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лошкова Владислава Валерьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лошков Владислав Валерьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 003430

« 04 » февраля 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: с 28.04.2015 по 20.05.2015

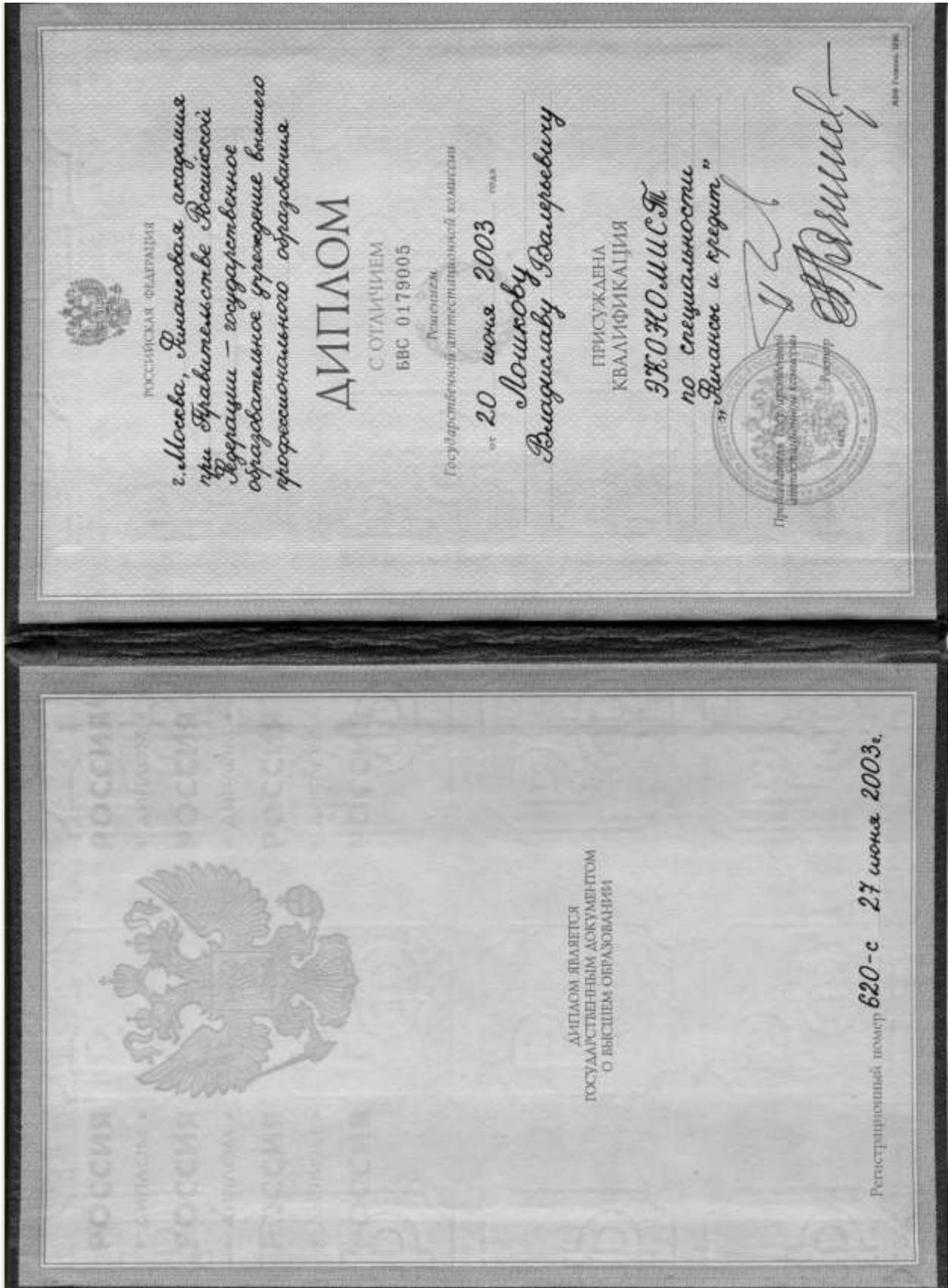
Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 апреля 2017 г.

Дата составления выписки « 21 » апреля 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков



С.А. Табакова



**А. Абсолют
Страхование**

 Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004069/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004069/19 от 16.09.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Курганская, д.3, кв.17
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>Единовременно, безналичным платежом</p> <p>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.</p> <p>В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2019 г. по «31» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 представитель страховой компании
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)
 «16» сентября 2019г.



Страхователь:
 Лошков Владислав Валерьевич



(Лошков В.В.)
 «16» сентября 2019г.



