



**Центр экспертизы собственности**

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
(495)787-68-01  
www.ces.ru  
ces@ces.ru

## **ОТЧЕТ №7-244**

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого  
имущества, расположенного по адресу: Республика  
Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158**

**Заказчик:**

**ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»**

**Исполнитель:**

**ООО «Центр экспертизы собственности»**

**Дата проведения оценки:**

**30 декабря 2016 г.**

**Дата составления отчета:**

**28 июня 2017 г.**

**Москва-2017**



## Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
 (495)787-68-01  
 www.ces.ru  
 ces@ces.ru

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 3 от 21 июня 2017 г. к Договору № 147 от 14 апреля 2017г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

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

Предполагаемое использование результатов оценки – для определения рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества в составе 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 29.07.1998г. №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.

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, по состоянию на 30 декабря 2016 г. включая все налоги и сборы составила:

**7 042 710 000 (Семь миллиардов сорок два миллиона семьсот десять тысяч) рублей**

Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №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,  
 ООО «Центр экспертизы собственности»  
 (Доверенность № 06 от 01 февраля 2017 г.)

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Храмцов О.А.

Храмцов О.А.

28 июня 2017 г.

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость пообъектно.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.	Стоимость НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,1	641 479 812,00	543 626 959,32	97 852 852,68
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. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,6	2 990 142 489,00	2 534 019 058,47	456 123 430,53
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,1	224 867 619,00	190 565 778,81	34 301 840,19
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м., этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,2	55 390 043,00	46 940 714,41	8 449 328,59
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. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	11 328,7	1 987 461 281,00	1 684 289 221,19	303 172 059,81
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	31,2	5 273 932,00	4 469 433,90	804 498,10
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	3 076 460,00	2 607 169,49	469 290,51
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	12,0	2 028 435,00	1 719 012,71	309 422,29
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	211,5	14 997 088,00	12 709 396,61	2 287 691,39
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	216,7	36 630 161,00	31 042 509,32	5 587 651,68
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	1 040 615 457,00	881 877 505,93	158 737 951,07
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	67,1	6 779 773,00	5 745 570,34	1 034 202,66
13	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,4	1 095 363,00	928 273,73	167 089,27
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	33,3	1 095 363,00	928 273,73	167 089,27
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,7	22 524 618,00	19 088 659,32	3 435 958,68
16	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	37,8	2 877 875,00	2 438 877,12	438 997,88
17	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	176,4	6 374 231,00	5 401 890,68	972 340,32
-	<b>Итого</b>	<b>58 229,9</b>	<b>7 042 710 000,00</b>	<b>5 968 398 305,08</b>	<b>1 074 311 694,92</b>

Оценщик I категории

Храмцов О.А.

Дата составления отчета

28 июня 2017 г.

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

Отчет: 7-244

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета	6
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
3.1 Сведения о заказчике оценки	9
3.2 Сведения об оценщике	9
3.3 Сведения об ООО «Центр экспертизы собственности» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	10
4. Основные факты и выводы	11
5. Допущения, принятые при проведении оценки	12
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	13
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
8. Применяемые стандарты оценки	15
9. Общие понятия и определения	16
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	18
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения	19
11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
11.2 Осмотр объекта оценки	19
11.3 Прочие источники информации	19
12. Описание объекта оценки	20
12.1 Имущественные права	20
12.2 Обременения, связанные с объектом оценки	20
12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
12.4 Износ, устаревания объекта оценки	26
12.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	27
12.6 Балансовая стоимость объекта оценки	27
12.7 Описание местоположения	28
13. Анализ наиболее эффективного использования	31
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка	32
14.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	32
14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	38
14.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	38
14.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	43
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	47
15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	47
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	47
15.1.2 Общие принципы применения затратного подхода	49
15.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода	50
15.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	53
16. Доходный подход	54
16.1 Описание методики оценки	54
16.2 Определение арендных платежей	54
16.3 Определение чистого операционного дохода	65
16.4 Расчет коэффициента капитализации	66
16.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	66
17. Затратный подход	67

<b>17.1</b>	<b>Описание методики оценки</b>	<b>67</b>
<b>17.2</b>	<b>Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный</b>	<b>67</b>
17.2.1	Описание методики оценки земельного участка	67
17.2.2	Выбор единиц сравнения для земельного участка	68
17.2.3	Выбор объектов-аналогов для земельного участка	68
17.2.4	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка	71
17.2.5	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка	74
<b>17.3</b>	<b>Расчет затрат на создание объектов капитального строительства</b>	<b>76</b>
<b>17.4</b>	<b>Определение прибыли предпринимателя</b>	<b>79</b>
<b>17.5</b>	<b>Определение износа и устареваний</b>	<b>79</b>
<b>17.6</b>	<b>Определение стоимости объектов капитального строительства</b>	<b>82</b>
<b>17.7</b>	<b>Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу</b>	<b>83</b>
<b>18.</b>	<b>Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</b>	<b>84</b>
18.1	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	84
18.2	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	85
18.3	Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	86
<b>19.</b>	<b>Приложения</b>	<b>90</b>
19.1	Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	90
19.2	Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	94
19.3	Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	145

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	28 июня 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-244

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, в соответствии с таблицей № 2.	
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
Объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».	
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
Доверительное управление, аренда.	
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
Определение рыночной (справедливой) стоимости	
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результата оценки:</b>
Для определения рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».	
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
Рыночная (справедливая) стоимость	
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
30 декабря 2016 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.</li> <li>• 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.</li> <li>• Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов,</li> </ul>	



<p>обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.</li> </ul>
<p><b>9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b></p>
<p>Отсутствуют.</p>

Таблица 2. Список объектов 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 1/2;

6.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
7.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;
8.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
9.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
10.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
11.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
12.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
13.	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);
14.	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);
15.	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);
16.	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);
17.	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	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»
Сокращенное наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	г. Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

#### 3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Храмцов Олег Александрович
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Московского государственного строительного университета ВСГ 0375269, регистрационный номер 94405 от 30.06.2006г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки Московского государственного строительного университета ПП 775548 от 10 июля 2006 г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»: от 30.04.2012г., рег. №0270.</li> </ul>
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Храмцов Олег Александрович. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Полис № 022-073-000447/16 Период страхования: с 01.11.2016г. по 31.10.2017г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный №1213, дата регистрации 29.12.14г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0943 от 29.12.14г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 18 с оценщиком от 25 мая 2015г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Храмцовым Олегом Александровичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЦЭС»

### 3.3 Сведения об ООО «Центр экспертизы собственности» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-000445/16
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2016г. по 31 октября 2017г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» 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 № 3 от 21 июня 2017 г. к Договору № 147 от 14 апреля 2017г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, в соответствии с таблицей №2.

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

Затратный подход, включая все налоги и сборы	8 295 410 780 руб.
Доходный подход, включая все налоги и сборы	5 790 010 496 руб.
Сравнительный подход, включая все налоги и сборы	не применялся (обоснованный отказ)

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость, включая все налоги и сборы	<b>7 042 710 000 (Семь миллиардов сорок два миллиона семьсот десять тысяч) рублей</b>
---	---

### 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 ответственность 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.
- Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей 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 ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность 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.

**Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Задаанием на оценку.**

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

**Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

Распределение площади по этажам принимается на основании информации предоставленной Заказчиком и анализа оценщика.

## 6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена 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.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Храмцов О.А.



## **7. 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.

## 8. 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;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

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

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## 9. Общие понятия и определения

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

**Субъект оценочной деятельности (оценщик)** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Справедливая стоимость** – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

**Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)** – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Право собственности** – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право аренды** – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

*Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.*

## **10. 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.



## **11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### ***11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРП от 05.09.2016 г.-7 шт.;
2. Свидетельство о гос. регистрации права – 10 шт.;
3. Договор аренды земельного участка;
4. Справка о балансовой стоимости;
5. Фотографии объекта оценки.

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

6. Технические характеристики помещений, зданий и сооружений в формате Word.

### ***11.2 Осмотр объекта оценки***

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

### ***11.3 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.

## 12. Описание объекта оценки

### 12.1 Имущественные права

Объекты оценки находятся в составе ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».

Таблица 3. Реквизиты собственника юридического лица.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»
Сокращенное наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	г. Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены выписки из ЕГРП и свидетельства о гос. регистрации права (приведены в приложении к Настоящему отчету). В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Земельный участок, на котором располагаются объекты оценки, принадлежит г. Уфа в лице Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа города Уфа Республики Башкортостан и находится в долгосрочной аренде на 10 (десять) лет с 29.09.2015 г. по 20.09.2025 г. на основании договора аренды земельного участка № 343-16 от 22.04.2016 г.

### 12.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда. Оценка произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.

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

### 12.3 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» общей площадью 58 229,9 кв.м., 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

Таблица 4. Описание объектов оценки.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Год постройки	Конструктив	Этажность	Строительный объем, куб.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5	2014	Подвал ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сендвич панели	2+подвал	191 125,0
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. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,6	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4				
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1				
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3				
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	67,1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2				
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	11 328,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2014	Подвал ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сендвич панели	3+подвал	124 861,0
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав	31,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул.				

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Год постройки	Конструктив	Этажность	Строительный объем, куб.м.
	землепользования) доля в праве 1/2;		Менделеева, д. 158				
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	12,0	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	211,5	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	216,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
13	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,4	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2014	Фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Год постройки	Конструктив	Этажность	Строительный объем, куб.м.
14	Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	33,3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2014	Фундамент бетонная плита, стены бетонные, перекрытия бетонное, крыша рулонная, полы бетонные, проемы металлические, отделка покраска, электроосвещение проводка открытая, вентиляция имеется	1	101,0
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2013	Материал стен кирпич	2	4 013,0
16	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	37,8	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2013	Количество труб 3 шт., Высота труб 40 м, диаметр труб 2,5 м.	-	-
17	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	176,4	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2013	Материал стен ж/б	-	893,0

Источник: Выписки из ЕГРП, Свидетельства, информация Заказчика



### Перепланировки

Таблица 5. Сведения о перепланировках

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие переустройства и переоборудования помещения, не согласованных установленном порядке	Данные о перепланировках отсутствуют	Данные Заказчика

### Сведения о земельном участке

Таблица 6. 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, <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
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, <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	550 916 000,00	Данные публичной кадастровой карты, <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Кадастровый план земельного участка 02:55:010715:57		Данные публичной кадастровой карты, <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>

### Транспортная доступность

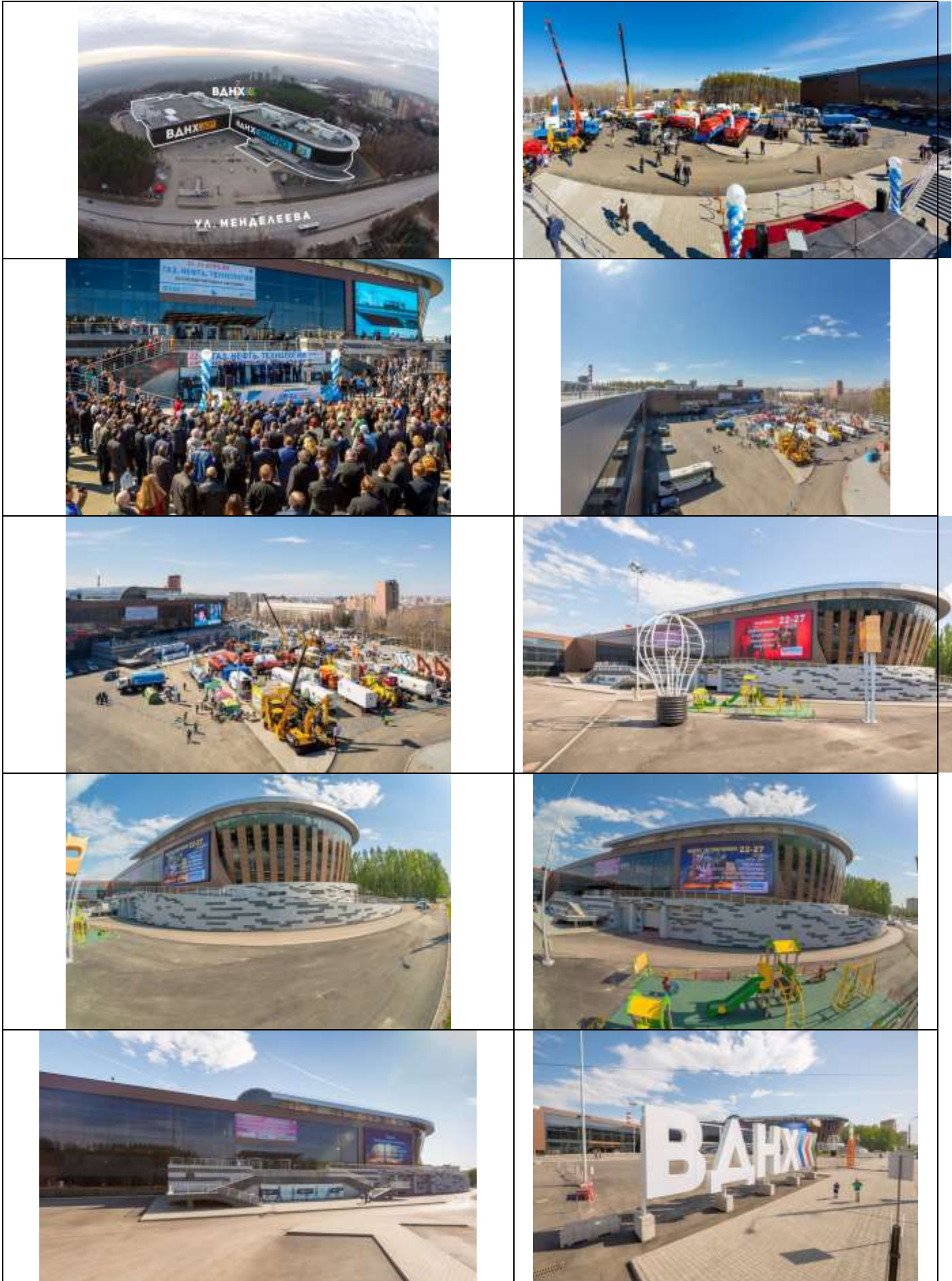
Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

### Территория и парковка

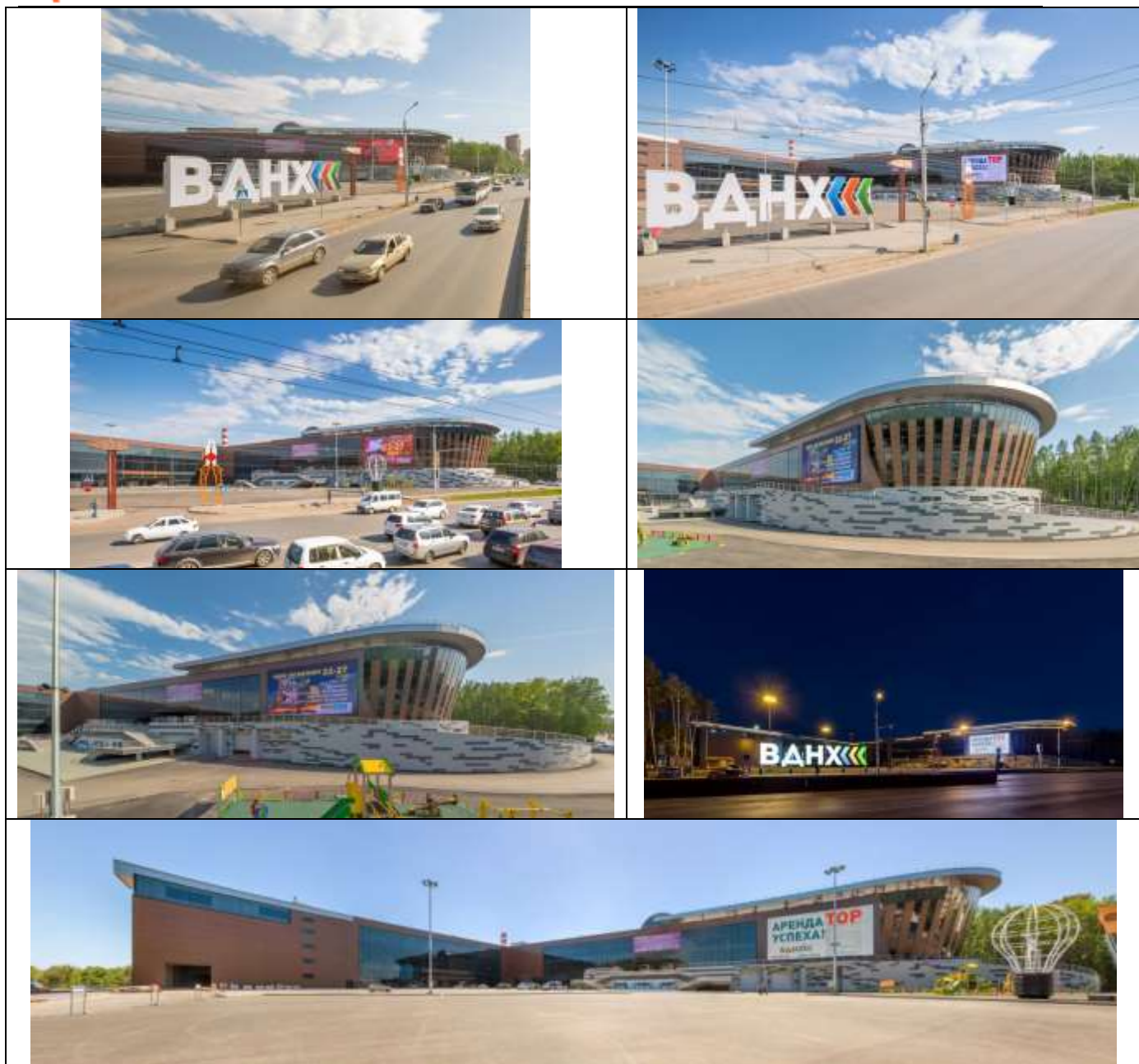
Таблица 7. Сведения о прилегающей территории и парковке.

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

**Фотографии объекта оценки**







## ***12.4 Износ, устаревания объекта оценки***

### ***1. Общая характеристика технического состояния.***

Объекты оценки находятся в хорошем состоянии.

### ***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 8. 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 ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению 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](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

### 3. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

## 12.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

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

## 12.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в таблице ниже.

Таблица 9. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5	543 626 959,40
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. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,6	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4	3 553 458 370,44
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1	266 632 699,15
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3	68 976 467,25
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11	11 328,7	Российская Федерация, Республика	680 759 780,70

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
	328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;		Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	31,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	1 874 842,86
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	1 093 643,42
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	12,0	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	721 098,00
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	211,5	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	12 709 396,97
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	216,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	13 021 840,94
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	716 760 666,89
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	67,1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2	4 221 365,69
13	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,4	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	4 202 505,65
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	33,3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	4 189 912,41
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	69 165 186,99
16	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	37,8	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	4 756 131,30
17	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	176,4	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	22 195 279,40
-	<b>Итого</b>	<b>58 229,9</b>	-	<b>5 968 366 147,46</b>

## 12.7 Описание местоположения

### Общие сведения

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



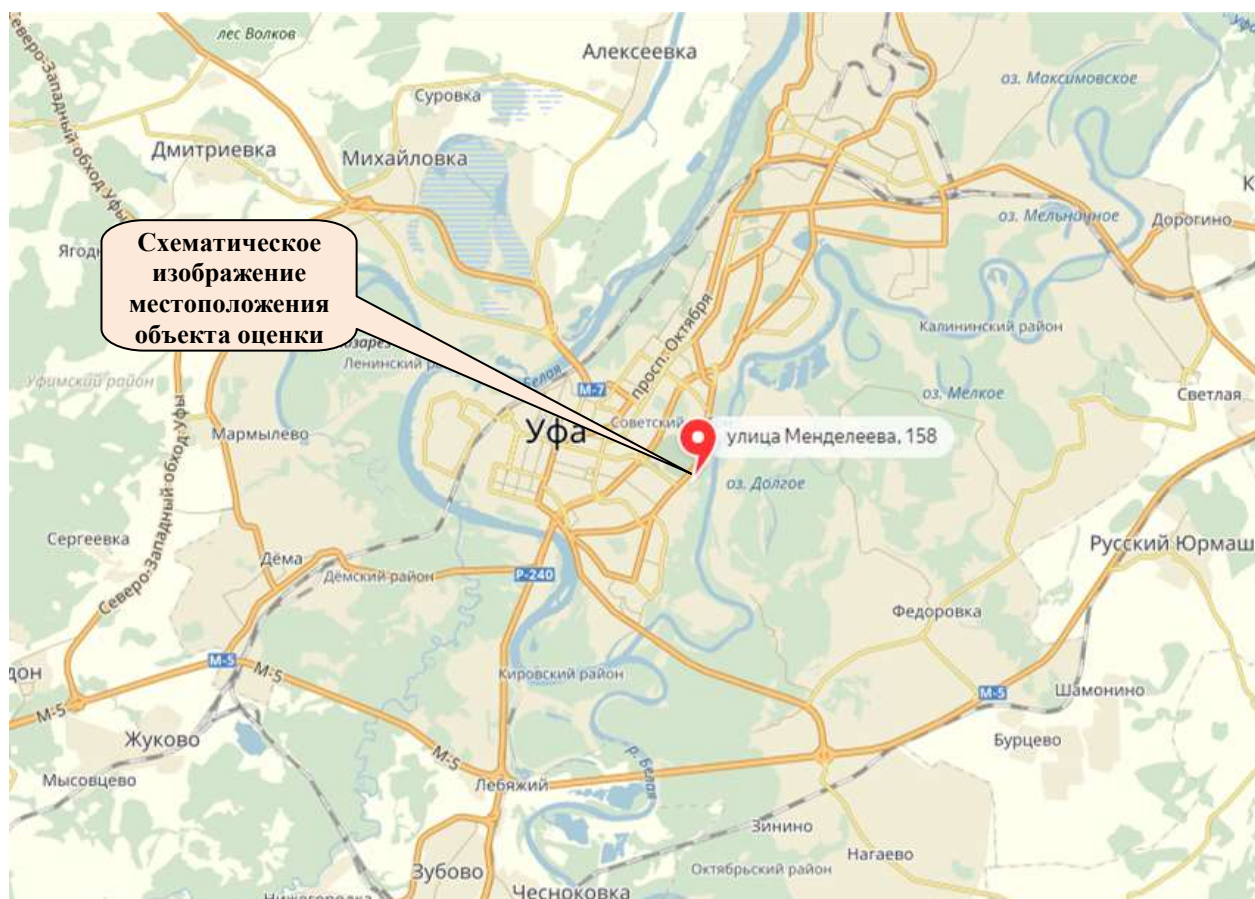
## Характеристики местоположения

Таблица 10. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Населенный пункт	г. Уфа	Свидетельство
Округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Кадастровый паспорт
Район	Мещанский	Кадастровый паспорт
Ближайшая крупная транспортная магистраль (шоссе/улица)	Олимпийский просп. – 100 м; Садовое кольцо – 150 м	Осмотр объекта оценки
Ближайшая станция метро	ст. «Цветной бульвар» - 530 м; (6 мин. пешком)	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Ближайшая остановка общественного транспорта	ост. «Самотёчная улица» (100 метров)	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	2-ая линия Олимпийского просп.	Осмотр объекта оценки
Окружение оцениваемого объекта	Административная и жилая застройка	Осмотр объекта оценки
Численность населения, чел.	12 325 387	<a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва">https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва</a>

## 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.

## **13. Анализ 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 объекта торгово-выставочного назначения.



## **14. 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.

### ***14.1 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 2017 год и на плановый период 2018 и 2019гг. (от 24.11.2016г.)*

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжают оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

### Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источник информации:

- Отчет Минэкономразвития РФ «Мониторинг о текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-сентябре 2016 года»,

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>.

Таблица 11. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год			2016 год		
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1*</sup>	январь-сент.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство <sup>3*</sup>	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 <sup>4)</sup>	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	-6,1 <sup>6)</sup>	-4,2 <sup>6)</sup>	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 <sup>4)</sup>	2,8 <sup>5)</sup>	0,1	0,4 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 <sup>4)</sup>	36115 <sup>5)</sup>		35750 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 <sup>6)</sup>	-1,8 <sup>6)</sup>	1,9 <sup>4)</sup>	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 <sup>7)</sup>		199,0 <sup>7)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 <sup>7)</sup>		135,9 <sup>7)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

\* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

5) Предварительные данные.

6) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив  $-0,2\%$  м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на  $0,7\%$ , за девять месяцев – на  $0,7\%$  г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста ( $0,3\%$  м/м) вновь вышел в область отрицательных значений ( $-0,2\%$  м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах ( $-0,4\%$  м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост ( $0,2\%$  м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил  $0,1\%$  м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил  $-0,5\%$  м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение ( $-0,9\%$  м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа –  $5,2\%$  от рабочей силы (с исключением сезонного фактора –  $5,5\%$  от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на  $0,1\%$  (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил  $1,1\%$  вместо снижения на  $0,7\%$  по предварительным данным).

После снижения на  $1,1\%$  м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил  $1,5\%$  м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).



**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/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/)

Диаграмма 1. Основные характеристики.



Площадь территории – 142,9 тыс. км<sup>2</sup>

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)

Средняя температура января 2015 г.: -12,3°С

Средняя температура июля 2015 г.: +16,7°С

Население (оценка на 1 января 2016 г.), тыс. человек:

все население – 4071,1

городское – 2515,9

сельское – 1555,2

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению,  
указавшему национальную принадлежность:

русские – 36,1

башкиры – 29,5

татары – 25,4

чувашы – 2,7

марийцы – 2,6

украинцы – 1,0

удмурты – 0,5

мордва – 0,5

другие национальности – 1,7

Плотность населения (на 1 января 2016 г.) – 28,5 человека  
на 1 км<sup>2</sup>

Муниципальные образования (на 1 января 2016 г.) – 895

в том числе:

муниципальные районы – 54

городские округа – 9

городские поселения – 14

сельские поселения – 818

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2016 г.), тыс. человек:

Уфа – 1111,0

Стерлитамак – 279,7

Салават – 154,0

Нефтекамск – 125,9

Октябрьский – 113,6

Туймазы – 68,3

Белорецк – 66,2

Ишимбай – 65,8

Сибай – 61,5

Кумертау – 61,3

Белебей – 59,2

Мелеуз – 59,1

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 102,6%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 7,2%, свиней – увеличилось на 4,8%, овец и коз – не изменилось. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. увеличилось на 0,9%, яиц – на 19,7%, молока – сократилось на 4,5%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 9,5 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 14,1 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 3320,6 тыс.тонн зерна в весе после доработки (110,5% к 2015г.), собрано 1355,4 тыс.тонн сахарной

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

Отчет: 7-244

свеклы (104,2%), подсолнечника – 224,7 тыс.тонн (92,9%), накопано 1078,9 тыс.тонн картофеля (95,2%), собрано 359,2 тыс.тонн овощей (98,1%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 2698,5 тыс. кв. метров жилья, что составило 100,3% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 803,2 млрд.рублей и сократился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 3,9%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 4,9%, в том числе на продовольственные товары – на 4,3%, непродовольственные товары – на 6,2%, услуги – на 4,1%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций республики составляла на 1 декабря 2016г. 611,4 млрд.рублей, в том числе просроченная – 16,8 млрд.рублей, или 2,7% (на 1 ноября соответственно 611,0 млрд.рублей, 17,0 млрд.рублей, 2,8%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 462,2 млрд.рублей, из нее просроченная – 39,5 млрд.рублей, или 8,5% (на 1 ноября соответственно 436,9 млрд.рублей, 39,4 млрд.рублей, 9,0%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 7,0% и составила 27252 рубля.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях республики составила на 1 января 2017г. 1,2 млн.рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 22,6%.

**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.

## **14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – объекты торгового назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – 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

## **14.3 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**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

### **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 «Недвижимость&Цены», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – объекты торгового назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Уфа.

В ходе проведения анализа рынка объекта в г. Уфа было выявлено 106 предложений о продаже аналогичных объектов.

Стоимость всех подобранных предложений указана с учетом НДС.

Таблица 12. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	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.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
объекты торгового назначения	106	65 885	17 787	199 100	91 560

#### ***14.4 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:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №19, 2016 г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»;
- Справочник Оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

#### **Арендные ставки**

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

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Диапазон арендных ставок, руб./кв. м в год (с НДС)		
Класс	Мин.	Макс.
Высококласная торговая недвижимость	25 000	40 000

Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках

### **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.

Коэффициент арендопригодной площади определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2016, Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» стр. 212.

Таблица 14. Коэффициент арендопригодной площади.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77 0,80

Источник: Справочник оценщика недвижимости (Том 2, Офисно-торговая недвижимость, 2016г.)

### **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 15. Потери от недозагрузки помещений.

Источник информации	Потери от недозагрузки, %
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.	11,7%-13,0% (для торгово-офисных помещений) (среднее 12,3%)

Источник: Справочник оценщика недвижимости (Том 2, Офисно-торговая недвижимость, 2016г.)

Оценщик посчитал возможным взять уровень недозагрузки для торгово-офисных помещений в размере 12,3%, как наиболее подходящий для активного рынка г. Уфа.

### **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.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2016, том №2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 2), страница 229, операционные расходы для аналогичных объектов составляет от 12,5 до 23,4% от потенциального валового дохода.

Таблица 16. Значение операционных расходов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% 23,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости (Том 2, Офисно-торговая недвижимость, 2016г.)

### 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.

Данные взяты из справочника оценщика недвижимости (Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 243 Лейфер Л.А., 2016г.)

Таблица 17. Диапазон ставок капитализации.

Источник информации	Ставки капитализации, %
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».	9,8%-16,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости (Том 2, Офисно-торговая недвижимость, 2016г.)

### 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 18. Расчет периодов окупаемости инвестиций.

Показатели	Минимум	Максимум
Коэффициент капитализации, % годовых	9,8%	16,1%
Период окупаемости инвестиций, лет	6,21	10,20

### 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).

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

Отчет: 7-244



Таблица 19. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	<b>Средние города</b>								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник: Сборник рыночных корректировок – СРД-19.

### **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.

### **Этаж расположения и отдельный вход**

Стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается. Наиболее дорогими являются, как правило, помещения на 1-м этаже, а наиболее дешевыми помещения в подвале. Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

### **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.

## ***14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта***

**Источники информации** [http://procity.arendator.ru/ufa\\_2016](http://procity.arendator.ru/ufa_2016)

### Динамика рынка

Существующий объем рынка торговых центров – 350,01 тыс. кв. м. Обеспеченность города качественными торговыми площадями составляет 443 кв. м на 1 тысячу человек. Тем не менее специалисты отмечают, что в Уфе по-прежнему существует недостаток высококласных объектов. Большинство действующих ТЦ требуют серьезного обновления, полного реформатирования либо ухода в другой сегмент. При этом на ближайшую пару лет на стадии проектирования, строительства или реализации крупных проектов не заявлено (ввод ТЦ "М7 МОЛЛ" арендуемой площадью 54,3 тыс. кв. м. в 2018 году эксперты считают маловероятным).

Наиболее новым торговым центром города является Ultra City Mall (общая площадь – 47,2 тыс. кв. м, арендуемая – 32,8 тыс. кв. м), открытый в декабре 2015 года.

### Спрос

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований спроса на сегменте рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования спроса Оценщиком были проанализирован объем объявлений о намерении купить и снять в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений

Таблица 20. Количество объявлений со спросом на объекты недвижимости различного назначения.

Тип объекта	Количество объявлений			
	Республика Башкортостан		в т.ч. г. Уфа	
<b>Объявления "куплю"</b>				
Гостиница	1	2%	0	0%
Офисное помещение	12	19%	10	21%
Помещение общественного питания	1	2%	1	2%
Помещение свободного назначения	20	32%	15	32%
Производственное помещение	9	14%	4	9%
Складское помещение	2	3%	2	4%
Торговое помещение	18	29%	15	32%
<b>Итого</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>
<b>Объявления "сниму"</b>				
Гостиница	0	0%	0	0%
Офисное помещение	32	17%	17	14%
Помещение общественного питания	14	7%	8	7%
Помещение свободного назначения	58	31%	33	28%
Производственное помещение	20	11%	17	14%
Складское помещение	7	4%	7	6%
Торговое помещение	58	31%	38	32%
<b>Итого</b>	<b>189</b>	<b>100%</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>

Наибольшую долю в объеме спроса на покупке объектов занимают «помещения свободного назначения». Торговые помещения, к которым относится объект оценки занимают 29% от общего предложения объектов коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан.

Наибольшую долю в объеме спроса на сдачу в аренду занимают «помещения свободного назначения» и «торговые помещения» по 31%.

В областном центре спрос 75% на продаже и 64% на аренду.

### Предложение

Диаграмма 2. Динамика объемов предложения.



### **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.

### **Прогноз развития рынка**

Продолжается тенденция 2016 года по избавлению от избыточных активов. Хотя наиболее ликвидные и перспективные объекты все-таки найти сложно.

Именно поэтому средние площади типов объектов довольно высоки, и гораздо выше, чем в сегменте аренды. Небольшие помещения предпочитают сдавать, а не продавать. Высокая стоимость содержания, включающая налоги и коммунальные платежи, не дает ценам особенно снижаться в целом, но небольшие изменения по подсегментам возможны. Связаны они чаще всего с отраслевыми тенденциями, интернет-торговлей и изменением позиционирования и востребованности инфраструктуры в различных районах города, а также с развитием новых жилых районов. Ценовая тенденция сохранится, снижение цен на значимые величины маловероятно.

Сложность инвестиций в строящиеся новые объекты коммерческой недвижимости останавливает собственников от продажи помещений, если они удачно сдаются в аренду. Это будет удерживать средние цены, и большой торг в сделке будет возможен, если к продаже собственника толкают серьезные обстоятельства. Для прочих объектов ситуация выразит себя в сроках экспозиции и нежелании торговаться по цене.

Универсализация помещений в сегменте продаж выражена слабее, как и отдельные особенности не всегда влияют на цену. Основные факторы, влияющие на цену – это место, удобство помещения для размещения бизнеса и транспортные потоки вокруг.

### **Ликвидность**

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 05.06.2015г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](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 2011г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 26.03.2004 г. №254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (с изменениями от 06.12.2016г., установившими увеличение срока экспозиции со 180 до 270 дней)
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 21. 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	<i>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</i>	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	<b>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей</b>	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

**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.

## **15. 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.

### ***15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### ***15.1.1 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 рынка 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.

### 15.1.2 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;



б. 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.

### ***15.1.3 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.

## ***15.2 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 затратного подхода к оценке, т.к. существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на создание объектов капитального строительства; есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Оценщиком было принято решение не использовать сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки, т.к. невозможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Данное обстоятельство связано с тем, что объекты оценки имеют ярко выраженный доходный характер, т.к. это уникальный многофункциональный выставочный комплекс, инфраструктура которого разрабатывалась с учетом последних мировых стандартов. Ресурсы выставочного комплекса позволяют проводить международные симпозиумы, конференции, семинары, тренинги и мастер-классы, а также рекламные и PR- кампании. Для проведения деловых программ, бизнес-встреч и брифингов в комплексе предусмотрены отдельные конференц-залы, оснащенные всем необходимым мультимедийным и техническим оборудованием.

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

## **16. Доходный подход**

### ***16.1 Описание методики оценки***

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.

### ***16.2 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:

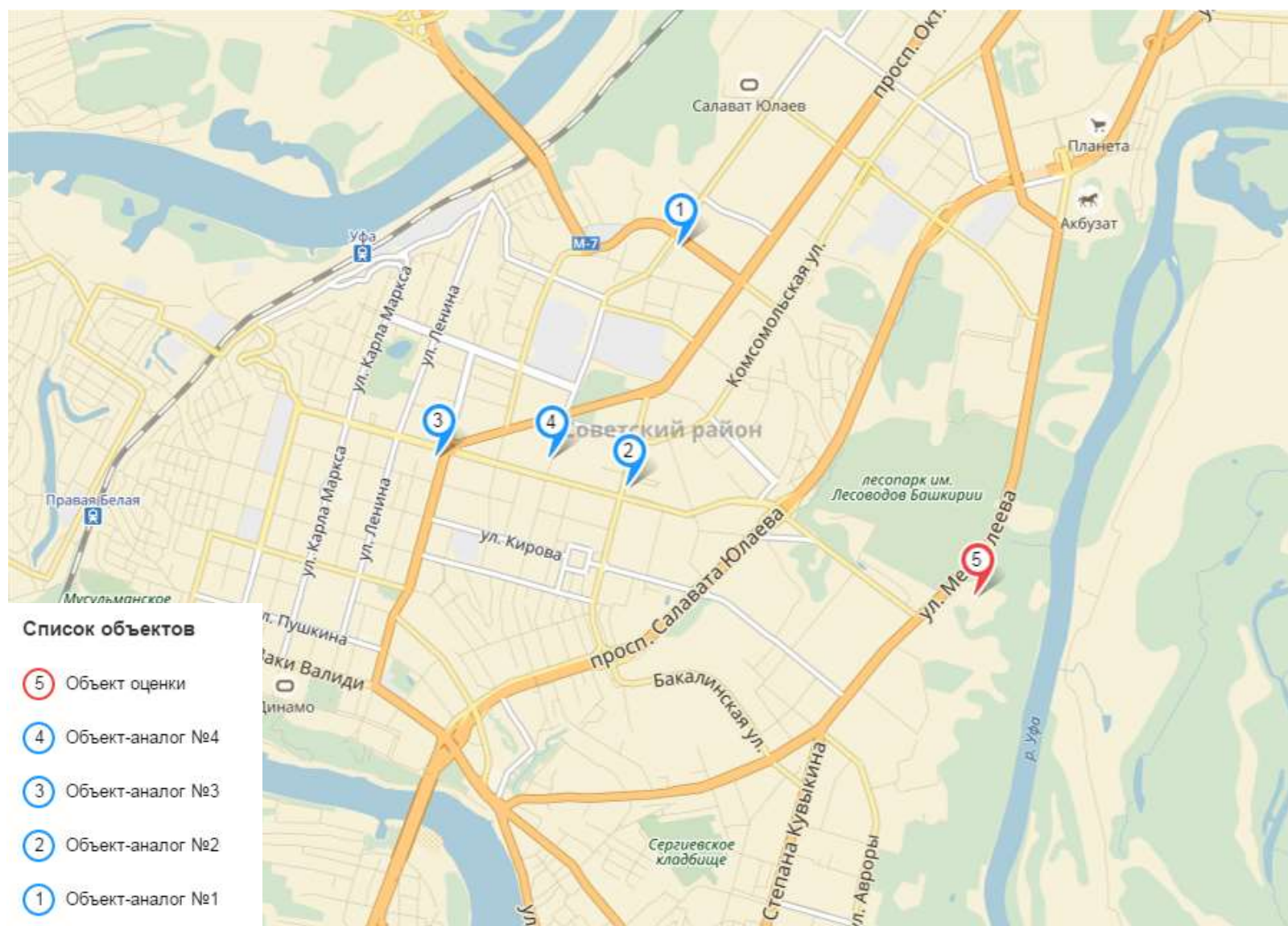
- Назначение – объекты торгового назначения;
- Местоположение – г. Уфа.

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

Таблица 22. Описание аналогов и объекта оценки.


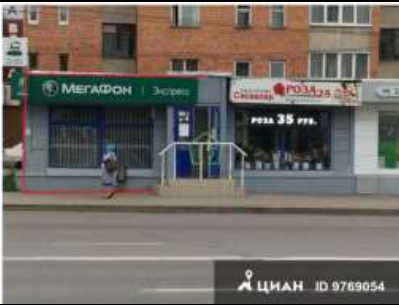



Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158	Уфа, район Советский, ул. Рихарда Зорге, 8/1	Уфа, район Советский, Айская ул., 70	Уфа, район Советский, Революционная ул., 34/93	Уфа, район Советский, ул. Мингажева, 123
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Тип объектов	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м.	58 229,9	24,0	32,3	88,1	42,6
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	-	<b>25 000</b>	<b>24 149</b>	<b>28 200</b>	<b>24 000</b>
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	-	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"
Интернет-сайт	-	Ссылка на источник - <a href="http://ufa.cian.ru/rent/commercial/147878430/">http://ufa.cian.ru/rent/commercial/147878430/</a>	Ссылка на источник - <a href="http://ufa.cian.ru/rent/commercial/142164650/">http://ufa.cian.ru/rent/commercial/142164650/</a>	Ссылка на источник - <a href="http://ufa.cian.ru/rent/commercial/9879281/">http://ufa.cian.ru/rent/commercial/9879281/</a>	Ссылка на источник - <a href="http://ufa.cian.ru/rent/commercial/146134421/">http://ufa.cian.ru/rent/commercial/146134421/</a>
Контактный телефон	-	8 347 214-93-34	8 347 225-61-22	8 347 225-61-25	8 347 214-93-34

Рисунок 1. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 23. Фотографии аналогов и объекта оценки

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

**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 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.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты НДС, то данная корректировка не применялась.

**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.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты дополнительных расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), не включенных в арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, то 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 определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №19, 2016 г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Значения корректировки на уторговывание для аренды офисной недвижимости по средним городам находится в диапазоне от -5% до -10%. Оценщиком было использовано среднее значение диапазона в размере -8%.



Таблица 24. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	<b>Средние города</b>								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

#### **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, то данная корректировка не применялась.

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, то 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, 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, то данная корректировка не применяется.

#### **5. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что 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.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

#### **6. 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 объекты торгового назначения), то данная корректировка не применялась.

#### **7. 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 относятся к одному типу объектов (встроенное помещение), то данная корректировка не применялась.

#### **8. Корректировка на этаж расположения**

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

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

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

*K* – корректировка на этаж расположения;

*Dob, Dab* – доля помещений базового расположения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

*Do1, Do1, Da1, Da2* и т.д. – доли помещений прочего расположения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

*N1, N2* и т.д. – соотношения удельной арендной ставки помещений определенного расположения и удельной арендной ставки помещения базового расположения.

Соотношение удельных арендных ставок помещений различного расположения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели

опубликованы в Справочнике Оценщика недвижимости – 2016, Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 25. Расчет корректировки на этаж расположения.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Распределение площадей</b>					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	58 229,9	24,0	32,3	88,1	42,6
Подвал	2 734,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Цокольный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-й этаж	19 740,0	24,0	32,3	88,1	42,6
2-й этаж и выше	35 755,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Соотношения цен</b>					
подвал / 1-й этаж	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
цокольный этаж / 1-й этаж	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
2-й этаж и выше / 1-й этаж	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
<b>Расчет корректировки</b>					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,901	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения	-	-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%

### **9. Корректировка на отдельный вход**

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, сдаются в аренду, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и аналоги не обладают отдельным входом, то данная корректировка не применялась.

### **10. Корректировка на площадь**

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

Поскольку объект недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

### **11. 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.

Учитывая, что все объекты схожи по техническому состоянию, то применение корректировки не целесообразно.

### **12. 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**

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 26. Расчет рыночной арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Арендная ставка, руб. / кв.м. в год</b>	<b>25 000</b>	<b>24 149</b>	<b>28 200</b>	<b>24 000</b>
1	<b>Корректировка на НДС</b>	0,0%	0,00%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	25 000	24 149	28 200	24 000
2	<b>Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно</b>	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	25 000	24 149	28 200	24 000
3	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	23 000	22 217	25 944	22 080
4	<b>Корректировка на условия финансирования и условия аренды</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	23 000	22 217	25 944	22 080
5	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	23 000	22 217	25 944	22 080
6	<b>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	23 000	22 217	25 944	22 080
7	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	23 000	22 217	25 944	22 080
8	<b>Корректировка на вид использования</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	23 000	22 217	25 944	22 080
9	<b>Корректировка на тип объекта</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	23 000	22 217	25 944	22 080
10	<b>Корректировка на этаж расположения</b>	-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	20 723	20 018	23 376	19 894
11	<b>Корректировка на отдельный вход</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	20 723	20 018	23 376	19 894
12	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	20 723	20 018	23 376	19 894
13	<b>Корректировка на техническое состояние</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	20 723	20 018	23 376	19 894
14	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b><i>Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год</i></b>	<b>20 723</b>	<b>20 018</b>	<b>23 376</b>	<b>19 894</b>
-	Коэффициент вариации, %				8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
-	<b>Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год</b>				<b>21 003</b>

## **16.3 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.

Коэффициент арендопригодной площади определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2016, Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» стр. 212.

Коэффициент арендопригодной площади для офисно-торговой недвижимости принимается на уровне среднего значения 0,78.

В дальнейших расчетах принимается площадь в размере  $58\,229,9 \times 0,78 = 45\,419,3$  кв.м.

### **Определение действительного валового дохода**

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

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных помещений и составляют 12,3%.

Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

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 операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Операционные расходы по объектам оценки принимаются равными среднерыночному уровню операционных расходов по аналогичным помещениям и составляют 17,9% от ПВД.

Среднерыночный уровень операционных расходов был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 27. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м.	58 229,9
Арендопригодная площадь, кв.м.	45 419,3
<b>Рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год с учетом НДС</b>	<b>21 003</b>
Потенциальный валовый доход, руб. в год	953 941 558
Потери от недозагрузки, %	-12,3%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	836 606 746
Операционные расходы, % от ПВД	17,9%
Операционные расходы, руб. в год	<b>-170 755 539</b>
<b>Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС</b>	<b>665 851 207</b>

### *16.4 Расчет коэффициента капитализации*

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

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных помещений в размере 11,5%.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

### *16.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу*

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

Таблица 28. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	665 851 207
Общая ставка капитализации, %	11,50%
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 790 010 496</b>

*Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, согласно доходному подходу по состоянию на 30 декабря 2016 г. включая все налоги и сборы составляет: 5 790 010 496 руб.*



## **17. Затратный подход**

### **17.1 Описание методики оценки**

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.

### **17.2 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный**

#### **17.2.1 Описание методики оценки земельного участка**

Оценка рыночной стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

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);

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### *17.2.2 Выбор единиц сравнения для земельного участка*

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м.) общей площади земельного участка.

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.

### *17.2.3 Выбор объектов-аналогов для земельного участка*

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.

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 обусловлено 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:

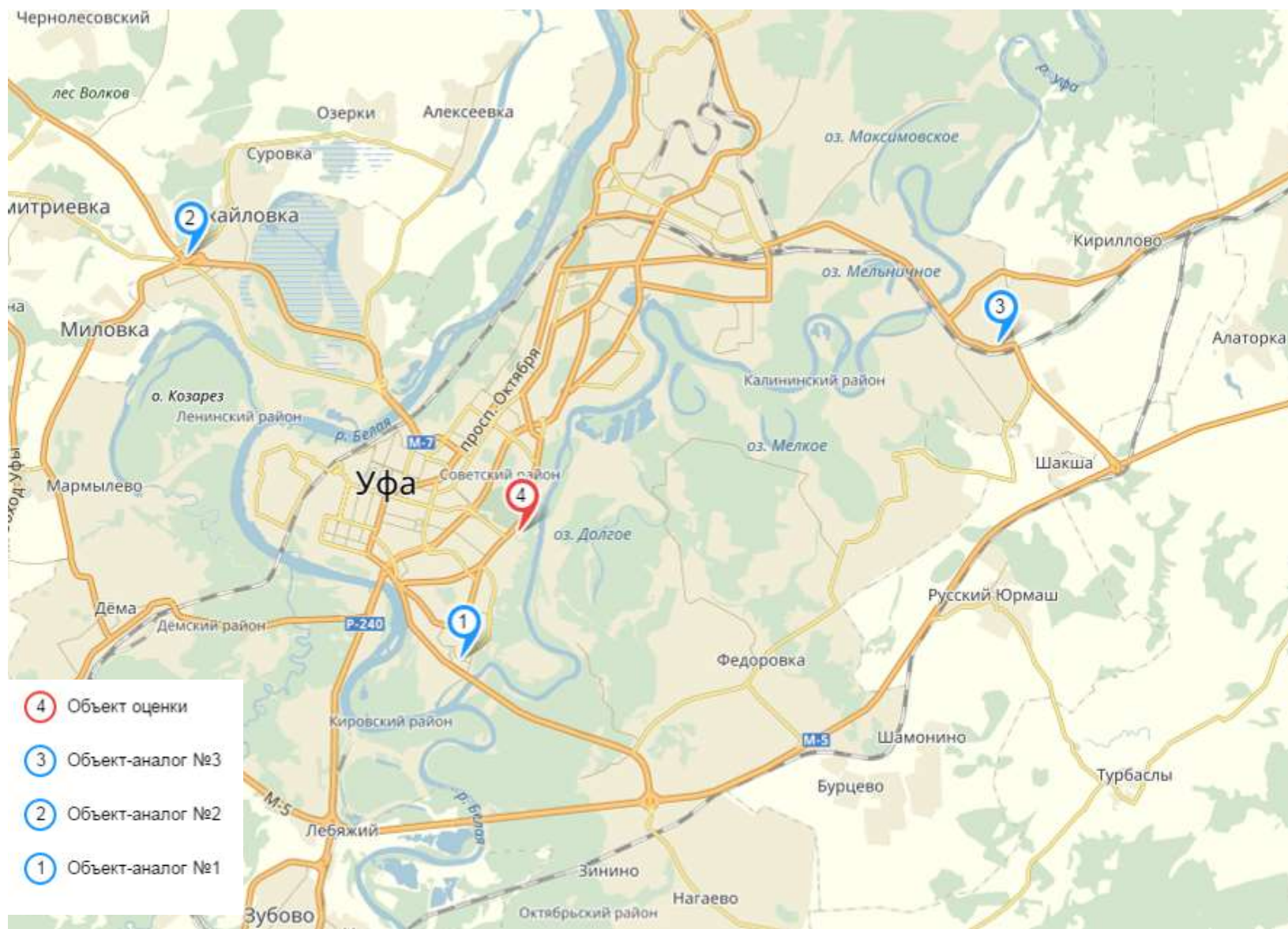
- Местоположение – г. Уфа
- Категория земель – земли населенных пунктов.
- Вид использования земельных участков – для коммерческого использования.

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

Таблица 29. Описание аналогов земельных участков.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158	Уфа, р-н Кировский, мкр. Колгуевский	Уфа, р-н Ленинский, на развязке "Затонский КПП" трассы М-7	Уфа, р-н Калининский
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	908,16	12,1	12	14
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, Под объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта	Земли поселений, для расположения небольшого торгово-сервисного здания	Земли населённых пунктов, для размещения бизнеса	Земли населённых пунктов, под бизнес, зона ОД
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>5 300 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Цена предложения за сотку, руб.</b>	–	<b>439 017</b>	<b>541 667</b>	<b>357 143</b>
Источник информации	–	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_1_sot._promnaznacheniya_860677310">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_1_sot._promnaznacheniya_860677310</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_863705316">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_863705316</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_843680550">https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_843680550</a>
Контактный телефон	–	8 905 005-29-24	8 987 614-15-02	8 927 334-44-46

Рисунок 2. Карта расположения аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>



#### 17.2.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка

Оценщиком были проанализированы следующие 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 определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №19, 2016 г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>). Значения корректировки на уторговывание для продажи земельных участков по средним городам находится в диапазоне от -12% до -18%. Оценщиком было использовано среднее значение диапазона в размере -14,1%.

Таблица 30. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	<b>Средние города</b>								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

##### **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, то 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, то данная корректировка не применялась.

### **4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Корректировка на правовой статус определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 3. «Земельные участки», стр. 142

Таблица 31. Расчет корректировки на правовой статус.

Показатель	Среднее значение
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86

### **5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки 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.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

### **7. Корректировка на площадь**

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



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

Корректировка была определена на основании Справочника рыночных корректировок – СРК-2016, 2016 г., страница №32, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

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

$Y_a$  – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

$Y_o$  – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для земельных участков под офисно-торговую застройку она имеет вид:

$$Y = 1,9152 \times (\text{ПлощадьЗУ, Хсот.})^{-0,094}, \text{ где}$$

X – площадь, соток

Таблица 32. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	908,16	12,10	12,00	14,00
Коэффициент на площадь	1,01	1,52	1,52	1,49
<b>Корректировка на площадь, %</b>		-33,6%	-33,6%	-32,2%

Значение корректировки ограничено диапазоном  $\pm 30\%$ .

## **8. Корректировка на вид использования (зонирование)**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – земли населенных пунктов, под промышленно-складские объекты), то данная корректировка не применялась.

## **9. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

В рамках данного расчета оцениваемые земельные участки оцениваются как условно свободные с коммуникациями по границе, так как коммуникации подключаются при возведении зданий.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации с возможностью подключения, расположенные по границе участка, то данная корректировка не применялась.

**10. 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.

**17.2.5 *Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка***

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 33. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>5 300 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	12,10	12,00	14,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>438 017</b>	<b>541 667</b>	<b>357 143</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-14,1%	-14,1%	-14,1%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>376 257</i>	<i>465 292</i>	<i>306 786</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>376 257</i>	<i>465 292</i>	<i>306 786</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>376 257</i>	<i>465 292</i>	<i>306 786</i>
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>323 581</i>	<i>400 151</i>	<i>263 836</i>
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>323 581</i>	<i>400 151</i>	<i>263 836</i>
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>323 581</i>	<i>400 151</i>	<i>263 836</i>
7	<b>Корректировка на площадь</b>	-30,0%	-30,0%	-30,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>226 507</i>	<i>280 106</i>	<i>184 685</i>
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>226 507</i>	<i>280 106</i>	<i>184 685</i>
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>226 507</i>	<i>280 106</i>	<i>184 685</i>
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>226 507</b>	<b>280 106</b>	<b>184 685</b>
-	Коэффициент вариации, %			17%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	33,33%	33,33%	33,33%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>230 410</b>
-	Площадь земельного участка, соток			908,16
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>209 249 146</b>

Таким образом, рыночная стоимость прав аренды на земельный участок как незастроенный составляет 209 249 146 руб.

### 17.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_k \times K_p \times K_{в.р.} \times I^{\text{базис - дата оценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб.м., 1 кв.м. и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_k$  – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_p$  – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 34. Основные классы конструктивных систем зданий и сооружений.

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
Кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
Мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	железобетона и стали	КС-1А
Железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
Панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
Древесины	Древесины	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15
Источник: «Ко-Инвест», <a href="http://www.coinvest.ru">www.coinvest.ru</a> .		

$K_{в.р.}$  – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I$  базис – дата оценки – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 35. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПСС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
97	октябрь 2016 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Республики Башкортостан, страница 36	01.01.2016	7,356	30.12.2016	7,691	1,046

Таблица 36. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
1	Здание (лит. Л)	куб. м	КС-6А	191 125	19 163	0,87	1,000	100%	1,046	3 332 974 072	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпОЗ.11.000.0069, стр. 464. ТРЦ (от 95700 до 129250 куб.м.)
2	Здание (лит. Е)	куб. м	КС-6А	124 861	19 163	1,00	1,000	100%	1,046	2 502 776 065	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпОЗ.11.000.0069, стр. 464. ТРЦ (от 95700 до 129250 куб.м.)
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1	куб. м	КС-1	101	8 633	1,00	1,000	100%	1,046	912 042	УПСС Промышленные здания, 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпПЗ.19.000.0072, стр. 983. Трансформаторные подстанции (100 куб.м.)
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1	куб. м	КС-1	101	8 633	1,00	1,000	100%	1,046	912 042	УПСС Промышленные здания, 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпПЗ.19.000.0072, стр. 983. Трансформаторные подстанции (100 куб.м.)
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м	куб. м	КС-1	4 013	4 468	1,00	1,000	100%	1,046	18 754 868	УПСС Промышленные здания, 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпПЗ.19.000.0041, стр. 977. Котельные (5000 куб.м.)
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м	ед.	КС-9	3	763 617	1,00	1,000	100%	1,046	2 396 230	УПСС Промышленные сооружения, 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпН7.01.010.0078, стр. 75. Котельные дымовая труба
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м	куб. м	КС-1	893	5 682	1,00	1,000	100%	1,046	5 307 431	УПСС Промышленные здания, 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпПЗ.06.000.0032, стр. 136. Склад масла тарного хранения
	<b>ИТОГО</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>5 864 032 750</b>	-	-



### 17.4 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Прибыль предпринимателя определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, том №2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, страница 259.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%      32,8%

Исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, прибыль предпринимателя принимается на уровне 23%.

### 17.5 Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

#### Расчет физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 37. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые 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 ненесущих - 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](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта оценки.

Таблица 38. Расчет физического износа.

№ п/п	Наименование	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
1	Здание (лит. Л)	2014	Хорошее	5%
2	Здание (лит. Е)	2014	Хорошее	5%
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1	2014	Хорошее	5%
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1	2014	Хорошее	5%
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м	2013	Хорошее	5%
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м	2013	Хорошее	5%
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м	2013	Хорошее	5%

### **Определение функционального устаревания**

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере **0%**.

### **Определение внешнего (экономического) устаревания**

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере **0%**.

---

**Определение накопленного совокупного износа**

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

*Инс* – накопленный совокупный износ, %;

*Иф* – физический износ, %;

*Уф* – функциональное устаревание, %;

*Ув* – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Поскольку функциональное и внешнее (экономическое) устаревания отсутствуют, то накопленный совокупный износ равен физическому износу.

### 17.6 Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 39. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Здание (лит. Л)	3 332 974 072	23%	5%	3 894 896 836
2	Здание (лит. Е)	2 502 776 065	23%	5%	2 924 731 596
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1	912 042	23%	5%	1 065 808
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1	912 042	23%	5%	1 065 808
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м	18 754 868	23%	5%	21 916 845
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м	2 396 230	23%	5%	2 800 222
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м	5 307 431	23%	5%	6 202 237
-	<b>ИТОГО</b>	<b>5 864 032 750</b>	-	-	<b>6 852 679 352</b>

## **17.7 Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу**

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 40. Расчет рыночной (справедливой) стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС, руб.
1	Здание (лит. Л)	3 894 896 836	4 595 978 266
2	Здание (лит. Е)	2 924 731 596	3 451 183 283
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1	1 065 808	1 257 653
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1	1 065 808	1 257 653
5	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м	21 916 845	25 861 877
6	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м	2 800 222	3 304 262
7	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м	6 202 237	7 318 640
8	Земельный участок	209 249 146	209 249 146
-	<b>Итого</b>	<b>7 061 928 498</b>	<b>8 295 410 780</b>

*Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, согласно затратному подходу по состоянию на 30 декабря 2016 г. включая все налоги и сборы составляет 8 295 410 780 руб.*

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

### 18.1 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 41. 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"> <li>• Ограниченность и неоднородность выборки аналогов;</li> <li>• Неполнота описания аналогов в доступных источниках;</li> <li>• Скидка на торг;</li> <li>• Корректировки.</li> </ul>
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Прогноз арендных ставок;</li> <li>• Коэффициент загрузки;</li> <li>• Операционные затраты;</li> <li>• Текущая доходность.</li> </ul>
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Затраты на строительство;</li> <li>• Цены на материалы;</li> <li>• Величина износа.</li> </ul>

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, под редакцией Лейфера Л.А. изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015 г.

Таблица 42. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Затратный подход	Доходный подход
Тип объекта		Высококласная торговая недвижимость	Высококласная торговая недвижимость
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		22,0%	23,0%
<b>Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке</b>		<b>8 295 410 780</b>	<b>5 790 010 496</b>
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	6 470 420 408	4 458 308 082
	максимум	10 120 401 152	7 121 712 910

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.

## ***18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке***

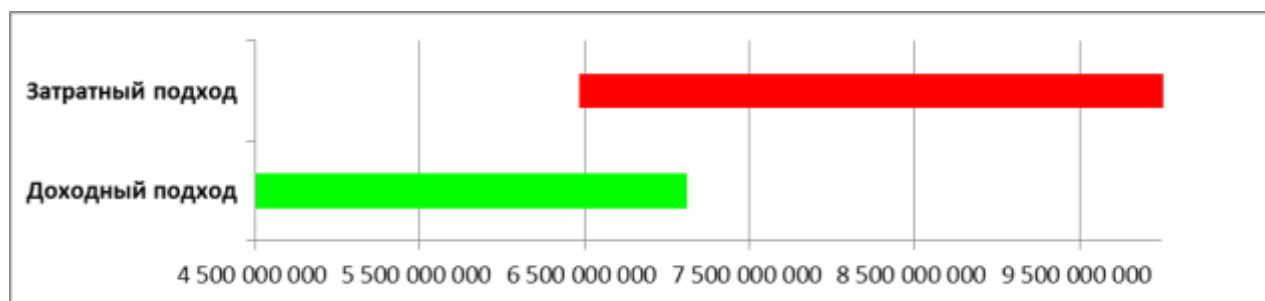
В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете

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 3. 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.

### ***18.3 Определение итоговой рыночной (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.

Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 43. Определение веса подхода.

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
<b>Промежуточные результаты оценки, руб.</b>	<b>5 790 010 496</b>	<b>8 295 410 780</b>	<b>Не применялся (обоснованный отказ)</b>
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб. с НДС</b>	<b>7 042 710 638</b>		
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб. с НДС с учетом округления</b>	<b>7 042 710 000</b>		

Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта условно определяется пропорционально стоимости объектов капитального строительства, определенной в рамках затратного подхода.

Таблица 44. Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости пообъектно.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость объектов капитального строительства, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.	Стоимость НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,1	1 002 453 683	641 479 812,00	543 626 959,32	97 852 852,68
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. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,6	3 276 306 946	2 990 142 489,00	2 534 019 058,47	456 123 430,53
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,1	245 836 710	224 867 619,00	190 565 778,81	34 301 840,19
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,2	63 596 661	55 390 043,00	46 940 714,41	8 449 328,59
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. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	11 328,7	2 198 682 956	1 987 461 281,00	1 684 289 221,19	303 172 059,81
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	31,2	6 055 320	5 273 932,00	4 469 433,90	804 498,10
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	3 532 270	3 076 460,00	2 607 169,49	469 290,51
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	12,0	2 328 969	2 028 435,00	1 719 012,71	309 422,29
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	211,5	41 048 085	14 997 088,00	12 709 396,61	2 287 691,39
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	216,7	42 057 305	36 630 161,00	31 042 509,32	5 587 651,68
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	1 157 478 376	1 040 615 457,00	881 877 505,93	158 737 951,07
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	67,1	7 784 268	6 779 773,00	5 745 570,34	1 034 202,66
13	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,4	1 257 653	1 095 363,00	928 273,73	167 089,27
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1.	33,3	1 257 653	1 095 363,00	928 273,73	167 089,27

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость объектов капитального строительства, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.	Стоимость НДС, руб.
	Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);					
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,7	25 861 877	22 524 618,00	19 088 659,32	3 435 958,68
16	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	37,8	3 304 262	2 877 875,00	2 438 877,12	438 997,88
17	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м. Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	176,4	7 318 640	6 374 231,00	5 401 890,68	972 340,32
-	<b>Итого</b>	<b>58 229,9</b>	<b>8 086 161 634</b>	<b>7 042 710 000,00</b>	<b>5 968 398 305,08</b>	<b>1 074 311 694,92</b>

*Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, по состоянию на 30 декабря 2016 г. включая все налоги и сборы составляет 7 042 710 000 (Семь миллиардов сорок два миллиона семьсот десять тысяч) рублей.*

## 19. Приложения

### 19.1 Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

#### Доходный подход

Аналог №1 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/147878430/>

торговая площадь  
 Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Рихарда Зорге, 8/1 [Показать на карте](#)

**50 000 руб. в месяц**  
 25 000 руб. за м² в год

[Смотреть за изменениями цены](#)

+7 347 214-93-34, +7 347 225-67-24  
 Пожалуйста, свяжитесь с менеджером по объявлению на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	долгосрочный

**Об объекте**

Площадь:	24 м²
Этаж:	1 из 1
Вход:	общий с улицей

**Об здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	24 м²

Сдается торговое/офисное помещение по адресу ул. Рихарда Зорге 8/1 А. Помещение расположено в окружении Сеть магазинов: супермаркет «Мегамаркет», «Пискара», «Бетма», Торговый центр «Белые Шапки», «Кайфа», в двух шагах расположено остановки общественного транспорта Южный автовокзал. Удобство площадки на любой части города и выезд на проспект Сеттебар, Боннен, особенность помещения общая площадь: 24 кв.м., зона, имеется парковка, 1 входная группа, высота потолка 2,1. [См. фото](http://ufa.cian.ru/rent/commercial/147878430/)

[КОНТИНЕНТ](#) [+7 347 214-93-34](tel:+73472149334), [+7 347 225-67-24](tel:+73472256724)  
 Пожалуйста, свяжитесь с менеджером по объявлению на ЦИАН

Предложение цены на новостройки  
 3-комнатная квартира за 1 350 000 рублей! 2-комнатная - за 1 570 000 рублей! Только до 31.12.16 квартира за 8 970 руб. в месяц!  
 Тел.: (347) 214-94-72

Аналог №2 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/142164650/>

торговая площадь  
 Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, Айская ул., 70 [Показать на карте](#)

**65 000 руб. в месяц**  
 24 149 руб. за м² в год

[Смотреть за изменениями цены](#)

+7 347 225-61-22  
 Пожалуйста, свяжитесь с менеджером по объявлению на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	долгосрочный

**Об объекте**

Площадь:	32,3 м²
Этаж:	1 из 3
Вход:	общий с улицы

**Об здании**

Тип здания:	малый дом
Общая площадь:	32,3 м²

Сдается торговое помещение на первой линии вблизи остановки общественного транспорта на улице Айская 70. Помещение расположено на оживленной улице с большим потоком автомобильного и пешеходного трафика, в окружении крупных торговых компаний. Технические особенности – отдельные входная группа, - общая площадь помещения 32 кв.м., - листовая отделка, пол плитка, стены под покраску, потолки натяжные, санузлы, охс, оборудован лифт, место на фасаде под рекламу. [См. фото](http://ufa.cian.ru/rent/commercial/142164650/)

[КОНТИНЕНТ](#) [+7 347 225-61-22](tel:+73472256122)

Предложение цены на новостройки  
 3-комнатная квартира за 1 350 000 рублей! 2-комнатная - за 1 570 000 рублей! Только до 31.12.16 квартира за 8 970 руб. в месяц!  
 Тел.: (347) 214-94-72



Аналог №3 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/9879281/>

**торговая площадь**  
 Республика Башкортостан, Уфа, район Советский,  
 Революционная ул., 34/93 [Показать на карте](#)

**207 035 руб. в месяц**  
 28 200 руб. за м² в год

[Смотреть за последние даты](#)

+7 347 225-61-25, +7 347 225-63-31  
Попытка звонка не удалась. Обновите номер (0204)

Тип аренды: **прямая**  
 Срок аренды: **длительный**

**Об объекте**

Площадь: **88,1 м²**  
 Этаж: **1 из 5**  
 Вид: **объект с улицей**

**О здании**

Общая площадь: **88,1 м²**

Аренда торгового помещения по адресу ул. Революционная, д. 34, площадь 100 кв.м., 1-ый этаж, частая отделка, свободная планировка, высота потолка 3,3 м., есть все необходимые коммуникации, ОПС, кондиционирование, вентиляция, парковка. Объект расположен в деловой части города на одной из самых оживленных улиц с большим количеством магазинов, очень большой пешеходный и автомобильный трафик, отличные рекламные возможности, рядом остановки основных маршрутов общественного транспорта.

**Global-Недвижимость** **ИП**  
 +7 347 225-61-25, +7 347 225-63-31  
Попытка звонка не удалась. Обновите номер (0204)

**Супер Выгода** Просмотреть фото 42, 24 фото (1)

**ЦИАН ID 9735934**

**Новый год в новой квартире!**  
 Готовые квартиры с отделкой! 1-комнатная - 5,28 млн! 2-комнатная 6,75 млн! Только до 31.12.16 квартира за 0,717 руб. в месяц!  
 Тел: (347) 234-39-63

Аналог №4 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/146134421/>

**торговая площадь**  
 Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул.  
 Мингажева, 123 [Показать на карте](#)

**85 200 руб. в месяц**  
 34 000 руб. за м² в год

[Смотреть за последние даты](#)

+7 347 214-93-34, +7 347 225-67-24  
Попытка звонка не удалась. Обновите номер (0204)

Тип аренды: **прямая**  
 Срок аренды: **длительный**

**Об объекте**

Площадь: **42,6 м²**  
 Этаж: **1 из 5**  
 Вид: **объект с улицей**

**О здании**

Общая площадь: **42,6 м²**

Помещение находится на красной линии, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта Дача-Панкрат. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Удобное расположение. На объекте планировка выводит 2 окна в торговую группу. Свободная планировка - высота потолка 3,3 м. - частый рынок - свободная парковка - отдельная входная группа - С/У, ОПС. Отлично подходит под любой офлайн и торговый вид деятельности с интенсивным клиентооборотом.

**КОНТИНЕНТ** **ИП**  
 +7 347 214-93-34, +7 347 225-67-24  
Попытка звонка не удалась. Обновите номер (0204)

**Супер Выгода** Просмотреть фото 25, 16 фото (1)

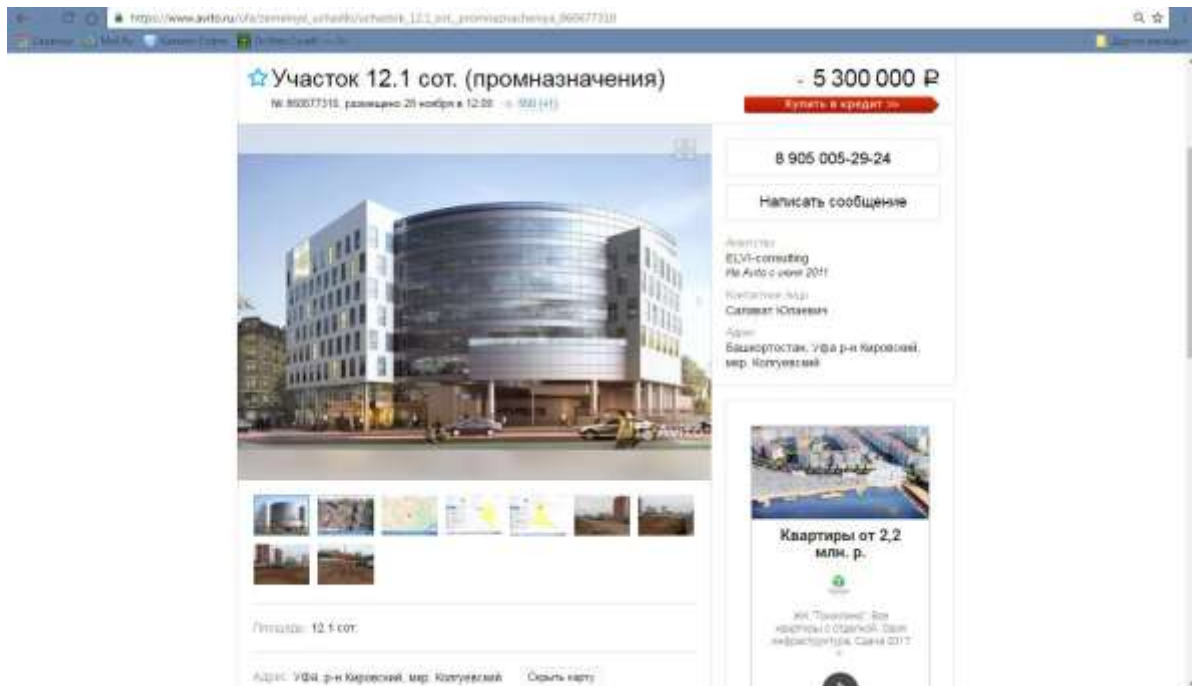
**ЦИАН ID 9769054**

**Привлекательные цены на новостройки!**  
 1-комнатная квартира за 1 350 000 рублей! 2-комнатная - за 1 970 000 рублей! Только до 31.12.16 квартира за 0,770 руб. в месяц!  
 Тел: (347) 234-94-72

## Затратный подход

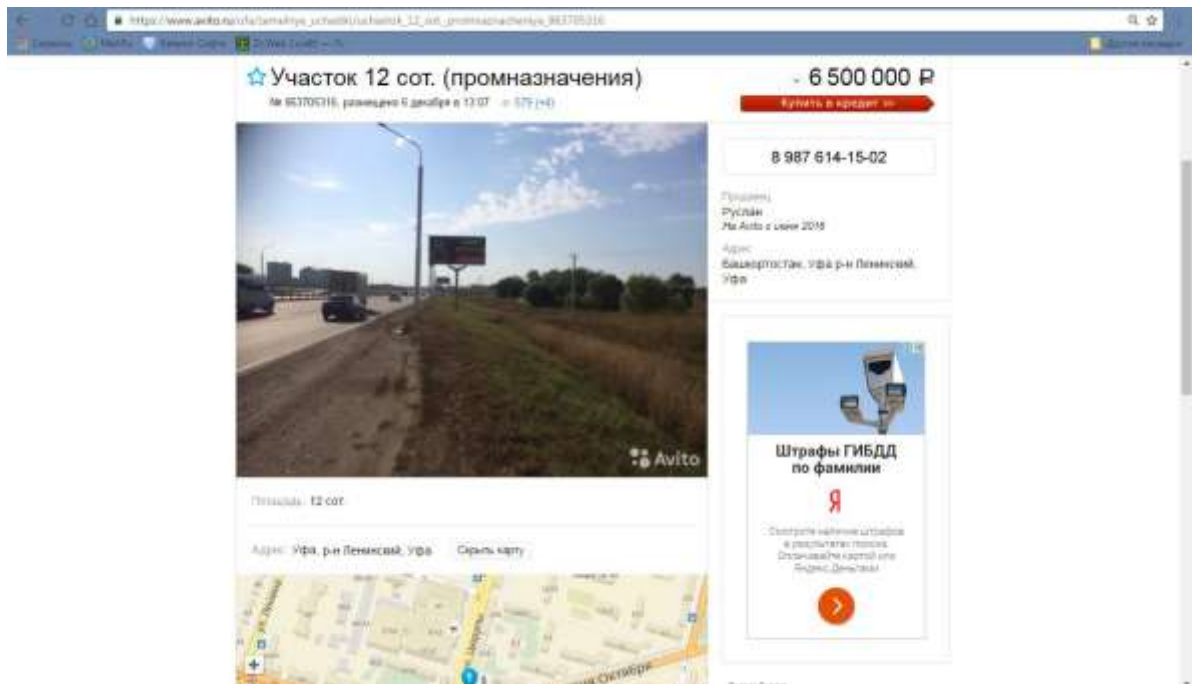
### Аналог №1

[https://www.avito.ru/ufa/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_1\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_860677310](https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_1_sot._promnaznacheniya_860677310)



### Аналог №2

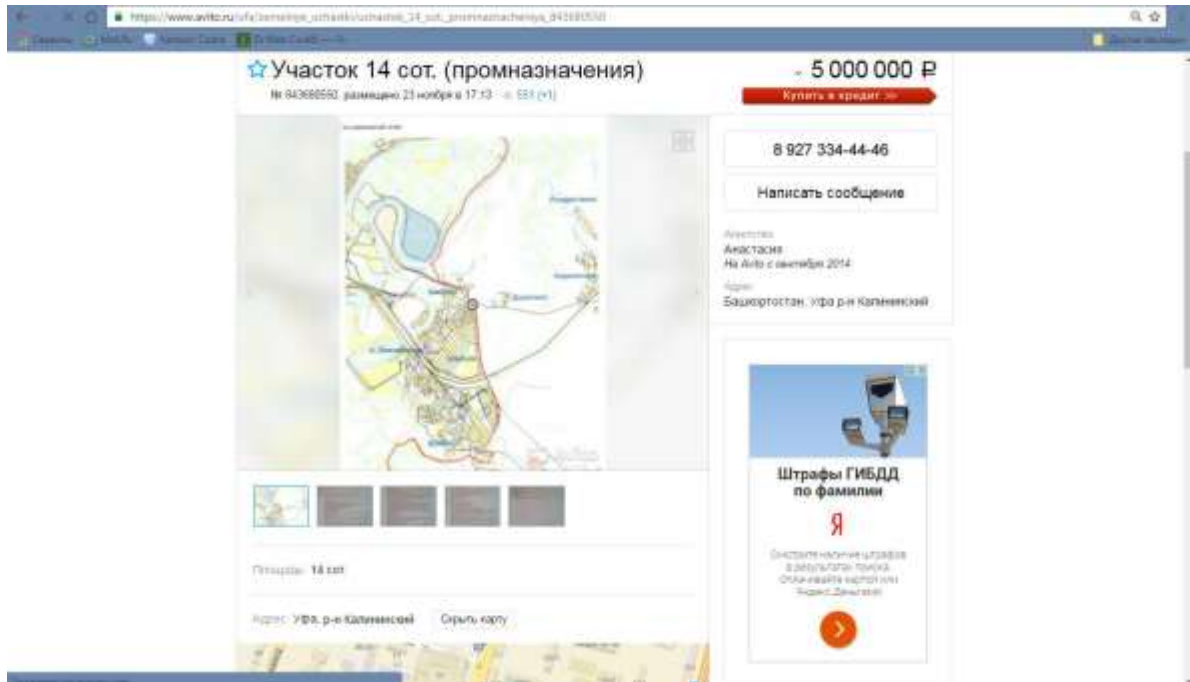
[https://www.avito.ru/ufa/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_863705316](https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_863705316)



**Аналог №3**

[https://www.avito.ru/ufa/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_8436805](https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_8436805)

50



**19.2 Приложение №2. Копии правоустанавливающих и  
правоподтверждающих документов, документов технической  
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и  
качественные характеристики объекта оценки**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	02:55:010715:1686
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328, 7 кв.м., этаж: технический, этаж №1, этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж технический: 1, этаж №1: 1, этаж №2: 1, этаж №3: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160, ОГРН: 1030204619499
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2342/1 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.1. Соглашение о замене стороны в договоре аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11 от 01.07.2013 №б/н; Договор об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06; Дополнительное соглашение к Договору об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06 от 16.06.2015 №б/н; Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11; Акт реализации инвестиционного проекта к договору №ИСП 1/06 от 06.09.2006г. от 16.06.2015 №б/н; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.09.2014 №RU 03308000-53-ПА, выдавший орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2342/2 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.2. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н
5. Ограничение (обременение) права:	
5.2.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.09.2016
номер государственной	02-04/101-04/372/004/2016-3678/3

1



регистрации:	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 09.06.2016 по 01.06.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.  
 Правообладатель: Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.  
(подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	02:55:010715:1547	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31, 2 кв.м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном плане: 6, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 6	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160, ОГРН: 1030204619499
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2343/1 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.1.	Акт реализации инвестиционного проекта к договору №ИСП 1/06 от 06.09.2006г. от 16.06.2015 №б/н; Соглашение о замене стороны в договоре аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11 от 01.07.2013 №б/н; Договор об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06; Дополнительное соглашение к Договору об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06 от 16.06.2015 №б/н; Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.09.2014 №RU 03308000-53-ПА, выдавший орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2.	Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2343/2 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.2.	Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н
5. Ограничение (обременение) права:		
5.2.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	05.09.2016	
номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372/004/2016-3678/3	
срок на который	с 09.06.2016 по 01.06.2031	



установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.  
(подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	02:55:010715:1549
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое, площадь 12 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160, ОГРН: 1030204619499
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2348/1 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.1. Акт реализации инвестиционного проекта к договору №ИСП 1/06 от 06.09.2006г. от 16.06.2015 №б/и; Соглашение о замене стороны в договоре аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11 от 01.07.2013 №б/и; Договор об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06; Дополнительное соглашение к Договору об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06 от 16.06.2015 №б/и; Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.09.2014 №RU 03308000-53-ПА, выдавший орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2348/2 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.2. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/и
5. Ограничение (обременение) права:	
5.2.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372/004/2016-3678/3
срок, на который	с 09.06.2016 по 01.06.2031

установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.  
 Правообладатель: Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.  
 (подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	02:55:010715:1548
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18, 2 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 2
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160, ОГРН: 1030204619499
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2345/1 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.1. Акт реализации инвестиционного проекта к договору №ИСП 1/06 от 06.09.2006г. от 16.06.2015 №б/н; Соглашение о замене стороны в договоре аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11 от 01.07.2013 №б/н; Договор об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06; Дополнительное соглашение к Договору об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06 от 16.06.2015 №б/н; Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.09.2014 №RU 03308000-53-ПА, выдавший орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2345/2 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.2. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н
5. Ограничение (обременение) права:	
5.2.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372/004/2016-3678/3
срок, на который	с 09.06.2016 по 01.06.2031

установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.  
(лично, печатью)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	02:55:010715:1553
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211, 5 кв.м., этаж: технический этаж, 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
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160, ОГРН: 1030204619499
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2349/1 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.1. Соглашение о замене стороны в договоре аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11 от 01.07.2013 №б/н; Договор об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06; Дополнительное соглашение к Договору об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06 от 16.06.2015 №б/н; Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11; Акт реализации инвестиционного проекта к договору №ИСП 1/06 от 06.09.2006г. от 16.06.2015 №б/н; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.09.2014 №RU 03308000-53-ПА, выдавший орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2349/2 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.2. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н
5. Ограничение (обременение) права:	
5.2.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372/004/2016-3678/3
срок, на который	с 09.06.2016 по 01.06.2031



установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №б/н

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.  
(подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	02:55:010715:1554
Объект недвижимости:		Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв.м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном плане: 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 4
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160, ОГРН: 1030204619499
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/1 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.1.	Договор об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06; Соглашение о замене стороны в договоре аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11 от 01.07.2013 №б/н; Дополнительное соглашение к Договору об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06 от 16.06.2015 №б/н; Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11; Акт реализации инвестиционного проекта к договору №ИСП 1/06 от 06.09.2006г. от 16.06.2015 №б/н; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.09.2014 №RU/03308000-53-ПА, выдавший орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
5. Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2.	Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/2 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.2.	Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н
5. Ограничение (обременение) права:		
5.2.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:		05.09.2016
номер государственной регистрации:		02-04/101-04/372/004/2016-3678/3
срок, на который		с 09.06.2016 по 01.06.2031

установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.  
(инициал, фамилия)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный) 02:55:010715:1555
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963, 9 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 7, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 7
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2354/3 от 05.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №6/н
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372/004/2016-3678/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 09.06.2016 по 01.06.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.  
(подпись, печать)



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

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

---

---

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:010715:1403

Объект права: 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.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3691/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Филиппова С. В.

02-04/101-04/372/004/2016-3691/2

025284



Иные участники общей собственности согласно зависим Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Филиппова С. В.

СВ 0657847





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

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

---

---

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:010715:1417

Объект права: 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.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3690/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

02-04/101-04/372/004/2016-3690/2

Филиппова С. В.

0252648

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Филиппова С. В.

СВ 0657848



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

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

---

---

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:010715:1401

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, площадь 549,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3684/2

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Филиппова С. В.

02-04/101-04/372/004/2016-3684/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Филиппова С. В.

СВ 0657853



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

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

---

---

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:010715:1552

Объект права: 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.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3688/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/372/004/2016-3688/2



Филиппова С. В.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Филлипова С. В.

СВ 0657850





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

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

---

---

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** 14.07.2016

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

**Кадастровый(условный) номер:** 02:55:010715:1664

**Объект права:** 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.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3675/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

02-04/101-04/372/004/2016-3675/2



Филиппова С. В.

2437380

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", доля в праве: 1/2

Государственный регистратор



Филиппова С. В.

СВ 0657846



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

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

---

---

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** 14.07.2016

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 02:55:010715:1679

**Объект права:** 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.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3687/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)  
02-04/101-04/372/004/2016-3687/2

Филиппова С. В.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Филиппова С. В.

СВ 0657851



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

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

---

---

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.07.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Кадастровый(условный) номер: 02:55:010715:1551

Объект права: 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.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3680/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/372/004/2016-3680/2

Филиппова С. В.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :  
Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", доля в праве: 1/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Филиппова С. В.

СВ 0657855





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

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

---

---

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.07.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/и

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:55:010715:1550

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв.м., этаж: подвал № б/и, 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.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3689/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

02-04/101-04/372/004/2016-3689/2

Филиппова С. В.

0223648

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Филиппова С. В.

СВ 0657849



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

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

---

---

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** 14.07.2016

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 02:55:010715:1396

**Объект права:** Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3685/2

Государственный регистратор



Филиппова С. В.

02-04/101-04/372/004/2016-3685/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Филиппова С. В.

СВ 0657852



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

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

---

---

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** 14.07.2016

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №6/н

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 02:55:010715:1399

**Объект права:** Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки 176,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2016 года сделана запись регистрации № 02-04/101-04/372/004/2016-3682/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

02-04/101-04/372/004/2016-3682/2



Филиппова С. В.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Филиппова С. В.

СВ 0657854



ДОГОВОР № 343-16  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Уфа

22.04 2016

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

### 1. Предмет договора

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

### 2. Дополнительные сведения об участке

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

### 3. Срок договора

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

### 4. Арендная плата

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

- 4.8. Не использование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.
- 4.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет УФК по Республике Башкортостан (Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан), ИНН 0276130085, КПП 027601001; Банк получателя: Отделение - ИБ Республика Башкортостан, БИК 048073001, счет № 40101810100000010001, КБК (код бюджетной классификации) 76411105012040000120, ОКТМО 80701000.

## 5. Права и обязанности Сторон

- 5.1. Арендодатель имеет право:
- 5.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;
- 5.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и не отвечающим виду его разрешенного использования, а также требовать прекращения применения способов, приводящих к его порче;
- 5.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;
- 5.1.4. Требовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный письменным извещением срок, в случае невнесения Арендатором арендной платы в течение двух сроков подряд;
- 5.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора:
- при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче;
  - при задолженности Арендатора по внесению арендной платы за землю в течение шести месяцев;
  - в других случаях, предусмотренных законодательством и иными нормативно-правовыми актами.
- 5.2. Арендодатель обязан:
- 5.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением, в течение 10-ти дней с момента подписания сторонами Договора;
- 5.2.2. Передача Участка подтверждается актом приема-передачи, подписанным сторонами;
- 5.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Башкортостан;
- 5.2.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.
- 5.2.5. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемый земельный участок.
- 5.3. Арендатор имеет право:
- 5.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельных участках в соответствии с разрешенным использованием и распоряжаться произведенной продукцией и полученным доходом в результате использования земли.
- 5.3.2. С письменного согласия Арендодателя, продлить действие Договора на согласованных сторонами условиях в порядке, предусмотренном п.3.3 Договора.
- 5.3.3. С письменного согласия Арендодателя передавать Участок в субаренду на условиях и в пределах срока настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, если срок настоящего Договора не превышает 5 лет.
- 5.3.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 5.4. Арендатор обязан:
- 5.4.1. Нести бремя содержания Участка.
- 5.4.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, установленным в разделе 1 Договора, способами, не причиняющими вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;
- 5.4.3. Обеспечить Арендодателю (его законным представителем), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 5.4.4. При осуществлении разрешенного использования земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством;
- 5.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном Участке и прилегающих к нему территориях.
- 5.4.6. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 4 Договора.
- 5.4.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, причинившем (или грозящем причинить) Участку и находящимся на нем объектам, указанным в разделе 2 Договора, ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы причинения ущерба и возможности дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.
- 5.4.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора, в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом, с приложением заверенных копий документов, подтверждающих данное событие.
- 5.4.9. В случае реорганизации или ликвидации организации, смерти Арендатора его правопреемник (наследник) должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом в течение одного месяца, с



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

5.4.10. Не нарушать права других арендаторов и землепользователей;

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

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

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

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

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

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

## 6. Изменение и прекращение Договора

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

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

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

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

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

6.6. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

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

## 7. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

## 8. Особые условия Договора

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

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

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

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

соответствии с п.9.1 настоящего Договора.

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

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

#### 9. Заключительные положения

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

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

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

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

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

9.6. К Договору прилагаются:

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

#### 10. Адреса, банковские реквизиты Сторон

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

Юридический адрес	инд. 450054, г. Уфа, р-н Октябрьский, пр. Октября, д. 56/3
ИНН/КПП	0276130085/027601001
Лицевой счет	02302140010 в Финансовом управлении Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
Банк	Отделение - НБ Республика Башкортостан
БИК	048073001
Телефоны	279-04-54, 232-90-82, uzio@ufacity.info

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

Юридический адрес	г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ИНН (Социальный номер)	0278200394
Расчетный счет	40702810610550002899
Банк	Филиал ПАО "БИНБАНК" в г. Ульяновске г. Ульяновск
БИК	047308887
Корреспондентский счет	30101810100000000887
Телефоны	телефон/факс: (347) 272-23-91

#### 11. Подписи Сторон

Арендодатель:

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



/Р.А. Еникеев

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза"  
Генеральный директор



Сидельцева А.Р.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан  
 Номер регистрационного документа: 01  
 Произведена государственная регистрация: *г. Уфа*  
 Дата регистрации: *27 июля 2016*  
 Номер регистрации: *07/001/005/2016-209/7*  
 Регистратор: *Ахметова Р.Н.*



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

ИНН 02-00-0000000

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" ноября 2015г. № 02/15/1-9/16519

1	Кадастровый номер: 02:55:010715:57	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 02:55:010715	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.11.2008		
5	Предельные значения: Сведения о предыдущих номерах раскрываются на дополнительных листах				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 02:55:010715:3418, 02:55:010715:1417, 02:55:010715:840, 02:55:000000:37126, 02:55:010715:1403, 02:55:010715:1399, 02:55:010715:1402, 02:55:010715:1403				
9	Адрес (опишите местоположение): установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Долготный адрес: ориентир: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Мещеряева, д. 158				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Торговые центры, Деяние управления, Предпринимательство				
12	Площадь: 90816 +/- 105 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1692387045,60 руб.				
14	Сведения о правах:				
15	Особые отметки:				
16	Сведения о приростных объектах: Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или разделу с кадастровым участком: 02:55:010715:42, 02:55:010715:45, 02:55:010715:43, 02:55:010715:44, 02:55:010715:34				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: 02:55:010715:1110, 02:55:010715:1111				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания (земельного участка): Сведения об объекте недвижимости выдают статус участка:				
19	Сведения о кадастровых инженерах:				

Исполнитель: С.В. Родивилевская

МП

С.В. Родивилевская



КЛЛ

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" января 2015, № 02/15/11-016419  
1 Кадастровый номер: 02-55/010715-45  
5 Прислужные номера: 02-55/010715-42, 02-55/010715-43, 02-55/010715-34, 02-55/010715-44, 02-55/010715-45.

1	2	3	4	5
Лист № 2				Всего листов: 5.

ИПРИБАВЛЕНИЕ ОТДЕЛА  
г. Уфа

М.П. \_\_\_\_\_

С.В. Ромашовская  
г. Уфа







МДМ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 16-00/000/2015, № 02/15/01/01/0519  
 Единый государственный номер 02/15/01/01/14/57

Сведения о земельном участке и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
			1	2	3
1	1	778			Постановление № 160 от 24.02.2009г. "О порядке установления обременения зон объектов незавершенного строительства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 25.2.2010г. Постановление "О порядке установления обременения зон объектов незавершенного строительства в особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009г.
2		весь			Ипотечное Открытое Акционерное Общество "БАНЬБАНК"
3		весь			Ипотечное Публичное Акционерное Общество "БАНЬБАНК"
4		весь			Аренд (в том числе, субаренда). Общество с ограниченной ответственностью "Жил-Телек"
5		весь			Аренд (в том числе, субаренда). Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"
6		весь			Ипотечное Открытое Акционерное Общество "БАНЬБАНК"
7		весь			Аренд (в том числе, субаренда). Общество с ограниченной ответственностью "БашстройТур"
8		весь			Ипотечное Открытое Акционерное Общество "БАНЬБАНК"

ИПЧЕЛЬНИК ОТДЕЛА  
 (подпись)


М.П.

С.В. Романовская  
 (подпись)



КМ 4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

16. июль 2015г., № 02/15/1-0105/1		
1. Кадастровый номер: 02:55:010715:57	2. Лист № 5.	3. Листов всего 5.
4. Угол (градус, секунды) между смежными участками: 02:55:010715:57/1		
		
5. Масштаб: _____		

С.В. Романовская  
подпись заявителя

(подпись)

М.П.

МЕЖОТДЕЛ  
подпись заявителя

Управление земельных и имущественных отношений  
Администрации городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
**Распечатано с  
электронного документа 11**  
10 июля 2015 20ч 55.  
*С.В. Романовская*



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
 к Договору аренды земельного участка № 343-16 от « 22 » 04 2016 г.

г. Уфа

« 22 » 04 2016 г.

Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице ~~начальника~~ начальника Управления Еникеева Раиля Амировича, действующего на основании контракта № ~~07-03 от 08.02.2013 г.~~, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза"**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице **генерального директора Соловьева Адели Римовны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 02:55:010715:57, общей площадью 90816 кв.м., расположенный по адресу: **Советский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Менделеева, д. 158, под Торговые центры, Деловое управление, Предпринимательство** (разрешенное использование по Договору).

2. Участок передан в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением.

3. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Участка на момент его передачи.

4. Акт составлен в трех экземплярах, один передается Арендодателю, два - Арендатору.

5. Подписи сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан Начальник Управления	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза" Генеральный директор
 Р.А. Еникеев	 Соловьева А.Р.

М.П.





вх. от 28.09.2016г. №2809-03

**Соглашение о замене стороны в Договоре № 343-16 аренды земельного участка от «22» апреля 2016г.**

г. Уфа

«01» августа 2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» (ООО «УК МДМ»)**, ИНН 7825443207, место нахождения: город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1 зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоенным ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 78 №004028855, действующее на основании лицензии № 21-000-1-00045 от 24.01.2001 (серия 04 №002105) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»**, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Степанкова Романа Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА» (ИНН: 0278200394; ОГРН: 1130280034576; место нахождения: 450080, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158)**, именуемое в дальнейшем «Первоначальный арендатор», в лице Генерального директора Соловьевой Алли Римовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») в Договоре № 343-16 аренды земельного участка от «22» апреля 2016 года с учетом условий Дополнительного соглашения о внесении изменений № 1 от 05.05.2016 года в Договор № 343-16 от 22.04.2016 аренды земельного участка (далее совместно – «Договор») о нижеследующем:

1. В виду регистрации перехода прав собственности от Первоначального арендатора к Новому арендатору на следующее недвижимое имущество (далее – «Недвижимое имущество»):
  - 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 (условный) номер: 02:55:010715:1403.
  - Нежилое здание, назначение: Нежилое здание, площадь 17 782,2 кв. м., количество этажей: 4 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1402.
  - 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 (условный) номер: 02:55:010715:1417.
  - Здание, назначение: нежилое здание, площадь 549,7 кв. м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1401.
  - 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(условный) номер: 02:55:010715:1552.
  - 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 (условный) номер: 02:55:010715:1664.
  - 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,



стан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1679.

- Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1551.

- Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1550.

- Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1396.

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

расположенное на следующем земельном участке (далее – «Земельный участок»):

- земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общей площадью 90816 (девятьсот тысяч восемьсот шестнадцать) кв.м., кадастровый номер: 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, с разрешенным использованием под Торговые центры, Деловое управление, Предпринимательство;

Новый арендатор принимает на себя в полном объеме права и обязательства Первоначального арендатора по Договору № 343-16 аренды земельного участка от «22» апреля 2016г., заключенному Первоначальным арендатором и Управлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – «Арендодатель»).

2. Стороны подтверждают, что Предыдущий арендатор передал, а Новый арендатор принял Земельный участок по Акту приема-передачи Земельного участка от 14 июля 2016 года (приложение №1 к настоящему Соглашению).

3. Договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан «27» мая 2016 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за №02-04/101-04/201/005/2016-209/1.

Дополнительное соглашение о внесении изменений № 1 от 05.05.2016 года в Договор № 343-16 от 22.04.2016 аренды земельного участка зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан «02» июня 2016 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за №02-04/101-04/376/002/2016-388/1

4. Права Первоначального арендатора переходят к Новому арендатору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество на Нового арендатора.

5. Права и обязанности Первоначального арендатора переходят к Новому арендатору в пределах срока Договора.

6. Первоначальный арендатор обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения передать Новому арендатору по акту приема-передачи оригинальный экземпляр Договора № 343-16 аренды земельного участка от «22» апреля 2016 года, оригинальный экземпляр Дополнительного соглашения о внесении изменений № 1 от 05.05.2016 года в Договор № 343-16 от 22.04.2016 аренды земельного участка, со всеми неотъемлемыми приложениями к ним и иные документы, связанные с передаваемыми правами и обязанностями.

7. Стороны договорились, что в случае наличия задолженности (в том числе задолженности по оплате арендной платы, пени, неустойки и пр.) по Договору за период его действия до 13 июля 2016 года включительно, такая задолженность подлежит уплате Первоначальным арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения. В любом случае обязанность по оплате такой задолженности, а равно пени и неустойки, возникших в связи с ненадлежащим исполнением Первоначальным арендатором своих обязательств по До-

говору не переходит к Новому арендатору и указанные вопросы подлежат урегулированию между Первоначальным арендатором и Арендодателем.

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 14 июля 2016 года включительно.

9. Стороны договорились, что расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения несет Новый арендатор.

10. Первоначальный арендатор обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации настоящего Соглашения уведомить Арендодателя о передаче прав и Арендодателя уведомления заказным письмом с описью вложения с предоставлением Арендатору копий подтверждающих такое направление документов (опись, почтовая квитанция).

При неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Соглашения, Первоначальный арендатор обязуется уплатить Новому арендатору в размере месячной арендной платы по Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Нового арендатора. Уплата штрафа не освобождает Первоначального арендатора от исполнения указанной обязанности в натуре.

11. Настоящее Соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, по одному экземпляру для Первоначального арендатора, Нового арендатора, Арендодателя и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

12. Приложение: Акт приема-передачи Земельного участка от 14 июля 2016 года.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Новый арендатор:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания МДМ» Д.У. За-  
крытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости «УФА ЭКСПО»

Место нахождения: 115172, г. Москва, Котель-  
ническая набережная, д. 33, стр. 1  
ИНН 7825443207, КПП 770501001  
р/с 40701810800016076678 в Филиале ПАО  
«МДМ Банк» в г. Москва.  
к/с 30101810300000000495  
БИК 044525495

Генеральный директор

М.П.

/Р.Б. Степанков/

**Первоначальный арендатор:**

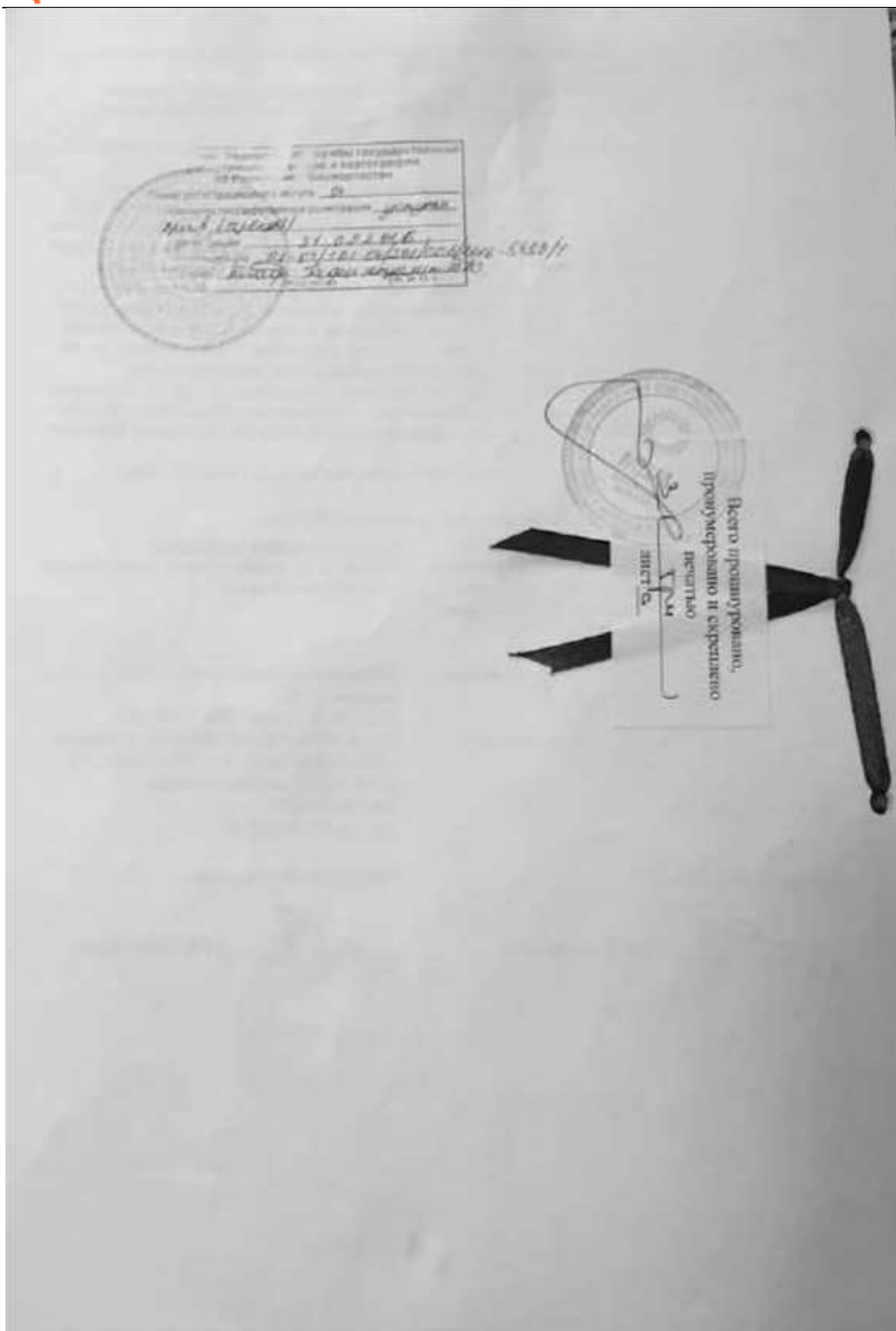
Общество с ограниченной ответственно-  
стью «Экспо-Плаза»

Место нахождения: 450080, г.Уфа, ул. Мен-  
делеева, д.158,  
ИНН 0278200394 КПП 027801001  
р/с № 40702810610550002899, в филиале  
ПАО «БИНБАНК» в г. УЛЬЯНОВСКЕ  
к/с № 30101810100000000887  
БИК 047308887  
Тел.: (347) 216-52-78

Генеральный директор

М.П.

/А.Р. Соловьева/




**МДМ** УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ

 Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»

Иск. от 27.06.2017г. № 2706-11

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» (далее – «Фонд») сообщает Обществу с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности», что в соответствии с законодательством Российской Федерации по состоянию на 30.12.2016 года балансовая стоимость без учета НДС в отношении следующего недвижимого имущества:

№ строки	Кадастровый номер объекта (если имеется)	Вид объекта	Адрес (местоположение) объекта	Балансовая стоимость по состоянию на 30.12.2016г., руб
1	2	3	6	7
1	02:55:010715:1554	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном плане: 4, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4	13 021 840,94
2	02:55:010715:1553	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном плане: 5, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5	12 709 396,97
3	02:55:010715:1549	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 12 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 3, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	721 098,00
4	02:55:010715:1548	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж: 1, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2	1 093 643,42
5	02:55:010715:1686	Объект недвижимости; 02:55:010715:1686 Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж: технический, этаж №1, этаж №2, этаж №3.	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1	680 759 780,70

Исполнитель: Токарева Х.А., доб. 580-29

 ООО «УК МДМ»  
115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1  
Тел. (495) 777-78-88, факс. (495) 777-78-88 (580-48)  
E-mail: [info@ukmdm.ru](mailto:info@ukmdm.ru), internet: [www.ukmdm.ru](http://www.ukmdm.ru)



		номера на поэтажном плане: этаж технический: 1, этаж №1: 1, этаж №2: 1, этаж №3:1, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)		
6	02:55:010715:1550	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3	68 976 467,25
7	02:55:010715:1552	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1	266 632 699,15
8	02:55:010715:1679	Объект недвижимости; 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	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4	3 553 458 370,44
9	02:55:010715:1396	Объект недвижимости; Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	4 756 131,30
10	02:55:010715:1401	Объект недвижимости; Здание, назначение: нежилое здание, площадь 549,7 кв. м, количество этажей:2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	69 165 186,99
11	02:55:010715:1399	Объект недвижимости; Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки 176,4 кв. м	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	22 195 279,40
12	02:55:010715:1551	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2 (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2	4 221 365,69
13	02:55:010715:1664	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5 (общая долевая	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5	543 626 959,40

Исполнитель: Тонарева Х.А., доб. 580-29

 ООО «УК МДМ»  
 115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1  
 Тел. (495) 777-78-88, факс. (495) 777-78-88 (580-48)  
 E-mail: info@ukmdm.ru, internet: www.ukmdm.ru

		собственность, доля в праве 1/2)		
14	02:55:010715:1403	Объект недвижимости; Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	4 189 912,41
15	02:55:010715:1417	Объект недвижимости; Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	4 202 505,65
16	02:55:010715:1555	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: 7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 7	716 760 666,89
17	02:55:010715:1547	Объект недвижимости; Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном плане: 6, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	1 874 842,86
Итого	x	x	x	5 968 366 147,46

Генеральный директор



А.С. Никитюк

Исполнитель: Токарева Х.А., доб. 580-29

ООО «УК МДМ»  
 115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1  
 Тел. (495) 777-78-88, факс: (495) 777-78-88 (580-48)  
 E-mail: info@ukmdm.ru, Internet: www.ukmdm.ru



**19.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

		Форма № <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Р 5 7 0 0 1</span>
<b>Федеральная налоговая служба</b>		
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>		
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 "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)		
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)		
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)		
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">23</span> (число)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">марта</span> (месяц прописью)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1998</span> № 001.304.982 (год)
за основным государственным регистрационным номером	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5</span>	
Дата внесения записи	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">09</span> (дата)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">декабря</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2002</span> (месяц прописью) (год)
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)		
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	 Е.Я. Кулагина (подпись, ФИО)	
	МП серия 77 № 015862742	



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОУ «СВООД»

Лебедев А.В.





**ПОЛИС № 022-073-000445/16**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и 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, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000445/16 от 25.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Центр экспертизы собственности»
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно, безналичным платежом
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) 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;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) 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.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	
<b>Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</li> <li>2. Заявления на страхование ответственности оценщиков от 25.10.2016г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Начальник Управления продаж  
на основании Заявления от 25.10.2016г.

(Милославская Т.М.)  
м.п.  
«25» октября 2016г.



**Страхователь:**  
ООО «Центр экспертизы собственности»  
Генеральный директор на основании Устава

(Стрижак Е.Ю.)  
м.п.  
«25» октября 2016г.



Свидетельство № 0943  
Дата выдачи 29 декабря 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 06.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурмановый, д. 9, оф. 503, 506  
тел.: (495) 788-14-18  
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка  
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков  
**«СИБИРЬ»**  
на **21 мая 2015 г.**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению ООО «ЛЛ-Консалт»

о том, что **Храмцов Олег Александрович**  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация  
оценщиков **«СИБИРЬ»**  
(включен членство в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** **29.12.2014 г.**  
за регистрационным № **1213**

Президент  
НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

21.05.2015 г.



**ПОЛИС № 022-073-000447/16**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000447/16 от 25.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Храмцов Олег Александрович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 44, кв. 73
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 925 (Две тысячи девятьсот двадцать пять) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования 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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем 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 действующим (бездействующим) оценщиком 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>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование».</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.10.2016г.</li> </ol>

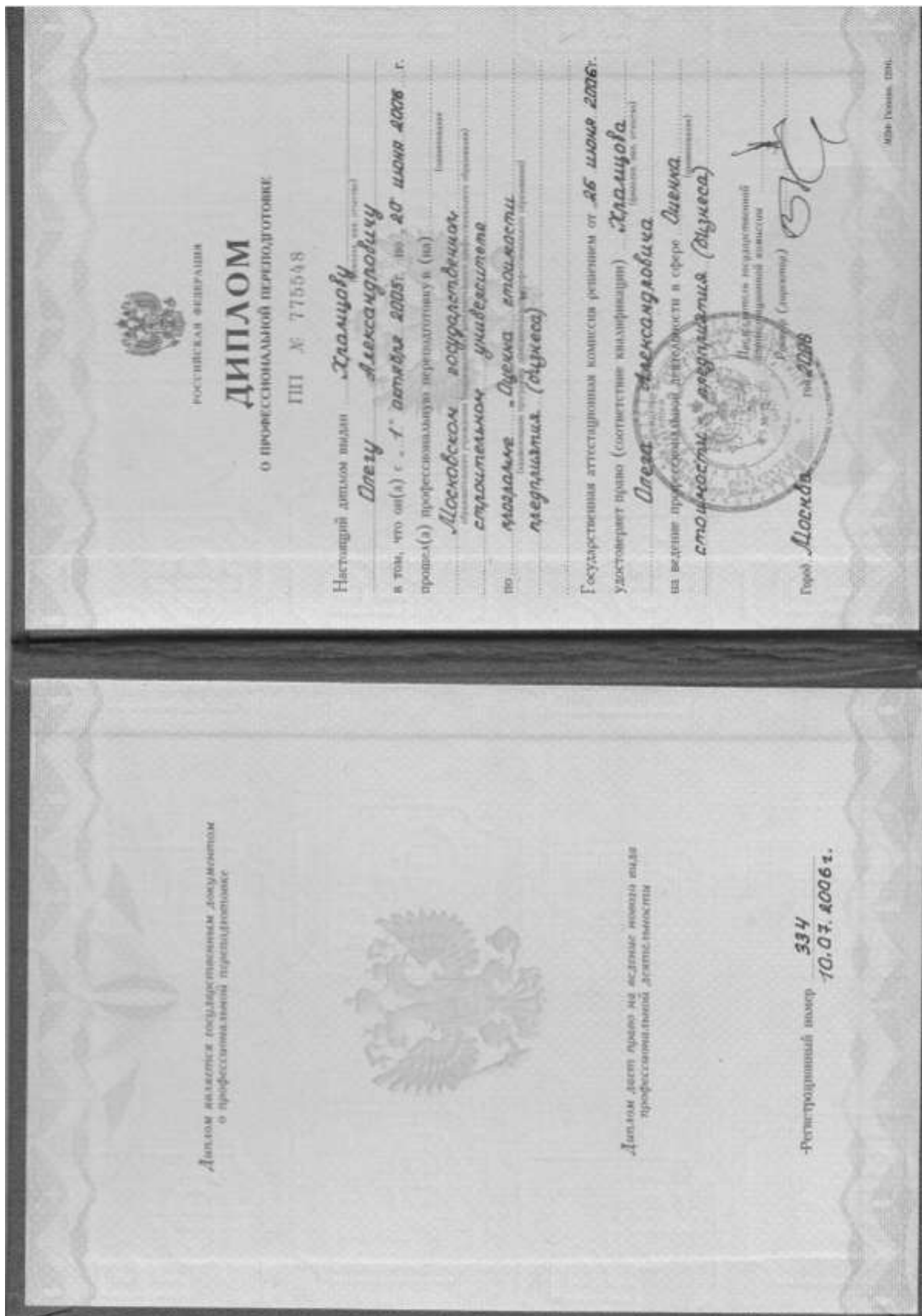
Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Начальник Управления комплексных продаж  
на основании Договора №391/16 от 18.08.2016г.


  
М.П. (Храмцова Т.М.)  
«25» октября 2016г.



Страхователь:  
Храмцов Олег Александрович

\_\_\_\_\_  
(Храмцов О.А.)  
«25» октября 2016г.



  
 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Храмцову Александру Олеговичу**

в том, что он(а) с **16-апреля 2012**, по **30-апреля 2012**,

пополнил(а) список квалифицированных и (или) НОУ ВПО **Московский финансово-промышленный университет «Синергия»**

по **программе**

«**Дневная деятельность**»


в объеме **104 часов**

За время обучения слуш(а) защиты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прислел(а) **КЕП**

8500010000 (в) **КЕП**

  
 Подпись (Директор) \_\_\_\_\_  
 С 04.05.2012

Город **Москва**

Регистрационный номер **0270**

(Форм. 2012, версия 1.01)