

ОТЧЕТ №044-ДО/21/3 от 27.07.2021 г.

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

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

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	11
1.1 <i>Задание на оценку</i>	11
1.2 <i>Применяемые стандарты оценки</i>	13
1.3 <i>Допущения и ограничительные условия</i>	13
1.4 <i>Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов</i>	16
1.5 <i>Основные факты и выводы</i>	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. <i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i>	21
2.2. <i>Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</i>	23
2.3. <i>Осмотр Объекта оценки</i>	24
2.4. <i>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i>	36
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	76
3.1. <i>Терминология, основные понятия</i>	76
3.2. <i>Методы оценки</i>	77
3.3. <i>Основные этапы оценки</i>	82
3.4. <i>Выбор подходов к оценке</i>	82
3.5. <i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i>	84
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
4.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	86
4.2. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	95
4.3. <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</i>	97
4.4. <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i>	111
4.5. <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</i>	113
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	115
5.1. <i>Методика расчета</i>	115
5.2. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	117
5.3. <i>Ставка аренды</i>	121
5.4. <i>Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта</i>	143
5.5. <i>Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей</i> 144	
5.6. <i>Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов</i>	145
6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	149
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	151

8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	155
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	344
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....	350

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

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



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «27» июня 2019 года №044-ДО/19 и Заданием на оценку №03 от 15 июля 2021 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

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

- Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
 7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
 8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
 9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
 10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
 11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
 12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
 13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
 14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан,

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

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 27.07.2021 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 15.07.2021 г. по 27.07.2021г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

1 130 524 030 (один миллиард сто тридцать миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи тридцать) рублей, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.	Нежилое	02:55:010715:1664	128 404 327	18 785 553
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1679	459 630 108	67 243 885
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1552	33 738 464	4 935 937
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1550	8 727 962	1 276 901
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;	Нежилое	02:55:010715:1686	311 803 953	45 616 918

¹ Земельный участок, общей площадью 90 816 кв. м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г.

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1547	826 412	120 904
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	Нежилое	02:55:010715:1548	468 607	68 557
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1549	284 112	41 566
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1553	5 007 477	732 594
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1554	5 130 593	750 606
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1555	155 321 515	22 723 538
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:	Нежилое	02:55:010715:1551	1 068 308	156 293

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
	02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;				
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	Нежилое	02:55:010715:1724	15 229 104	2 228 018
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1417	163 010	23 848
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1403	163 010	23 848
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1401	3 430 958	501 949
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	Специальное	02:55:010715:1396	362 875	53 089
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	Специальное	02:55:010715:1399	763 235	111 662
	ИТОГО:			1 130 524 030	165 395 666

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета и до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1 Задание на оценку

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, прочие ограничения. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел №2.4.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	27.07.2021 г.
Срок проведения оценки:	15.07.2021 г. - 27.07.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3 Допущения и ограничительные условия

1. В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность установления юридических прав на объект оценки. Все данные предоставлены в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи. Оценщик предполагает, что приложение к настоящему отчету, содержащее, высланную Заказчиком информацию будет надлежащим образом заверен согласно п. 12 ФСО №3.
2. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.

3. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
4. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
6. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
7. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
8. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
9. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке

должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

14. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
15. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
16. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
17. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
18. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
19. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
20. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
21. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
22. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
23. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные

Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

24. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности, данных, предоставленных Заказчиком.
25. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
26. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в общей площади объекта – Торговый комплекс (Литера Л). По данным технического паспорта общая площадь здания составляет 30 976 кв.м. По данным Выписок из ЕГРН суммарная площадь помещений, относящихся к занию (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН.
27. В рамках настоящей оценки Оценщик определяет справедливую стоимость прав аренды на земельный участок, общей площадью 90 816 кв. м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно- ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., условно, исходя из доли справедливой стоимости каждого объекта оценки в составе справедливой стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), расположенного на данном земельном участке.
28. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
29. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

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

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»².

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

Данные Заказчика:	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» ОГРН: 1027725006638 ИНН: 7725206241 КПП: 770201001 Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-056828/20 от 27 июля 2020 года. Период страхования с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
Оценщик³:	Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г. Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002328-1 от 25.01.2018 г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 25.01.2021 г. (продлен до 25.08.2021 г на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 №109). Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя. Степень участия в оценке: - сбор информации об Объекте оценки; - анализ рынка Объекта оценки; - расчет стоимости Объекта оценки; - формирование Отчёта об оценке.

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

Сведения о страховом полисе Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-056827/20 от 27 июля 2020 года. Срок действия с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.

1.5 Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «27» июня 2019 года №044-ДО/19 и Задание на оценку №03 от 15 июля 2021 года.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан,

г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:

Обоснованно не применялся (см. раздел 3.4. настоящего Отчета).

Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:

Обоснованно не применялся (см. раздел 3.4. настоящего Отчета).

Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:

1 130 524 030 (один миллиард сто тридцать миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи тридцать) рублей.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС): **1 130 524 030** (один миллиард сто тридцать миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи тридцать) рублей.
Пообъектно, результат приведен в Таблице 7.1 настоящего Отчета.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.

Номер и дата составления Отчета: №044-ДО/21/3 от 27.07.2021 г.

Оценщик



О.В. Садовский

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683755 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220640384 от 27.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220650894 от 28.11.2018 г.
- Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.
- Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №1, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №2, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Котельную, инвентарный номер 20855 от 02.10.2013 г.
- Технический паспорт на Трехствольную дымовую трубу, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на Блок хранения топлива, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.
- Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.
- Договор аренды №3 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018 г.
- Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.
- Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.
- Договор №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г.
- Прочие документы.

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

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

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

13. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
14. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников», под ред. Лейфера Л. А.
16. «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.
17. «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.
18. «Справочника оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А.

Информационные Интернет-ресурсы:

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объекта оценки

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

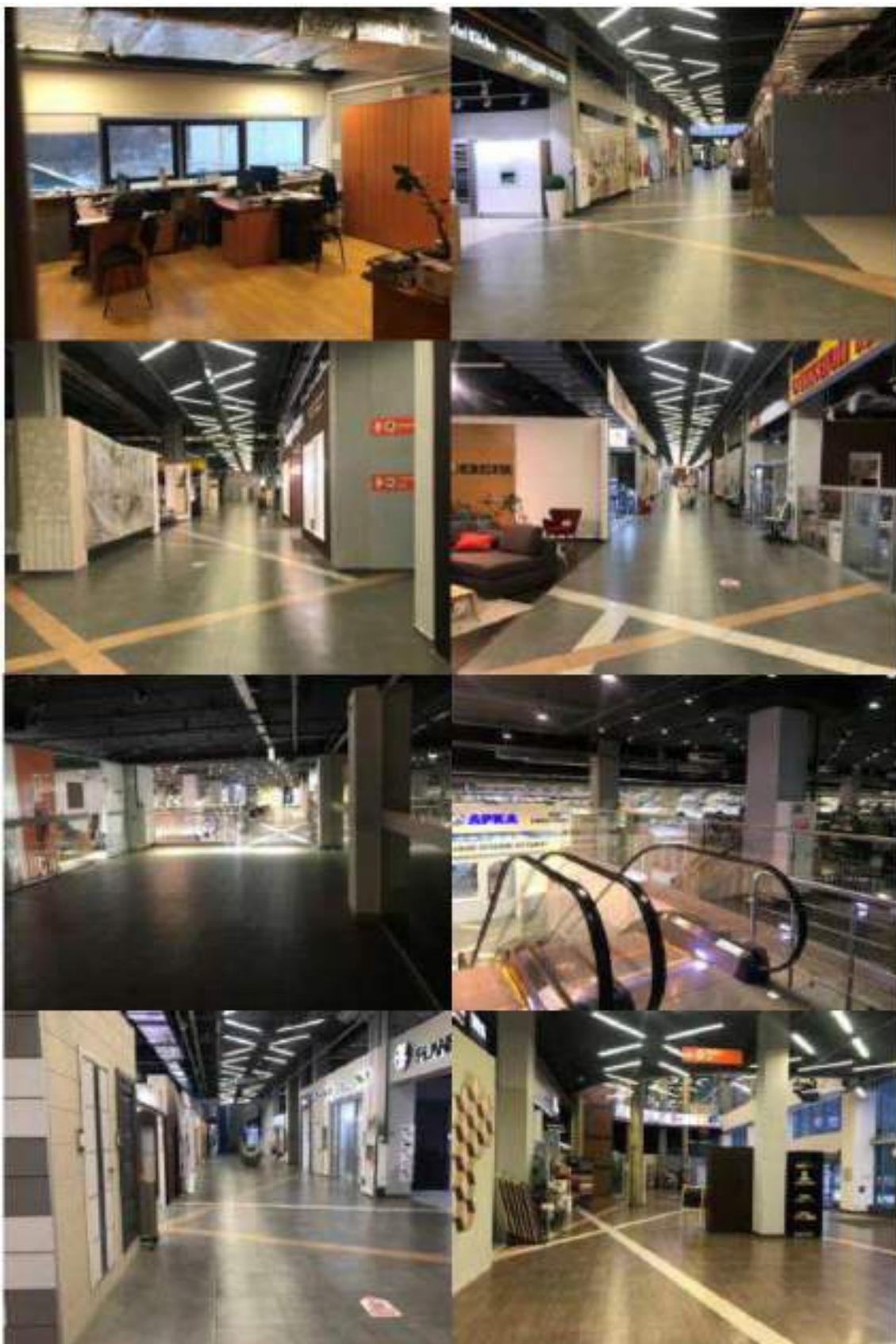
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

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

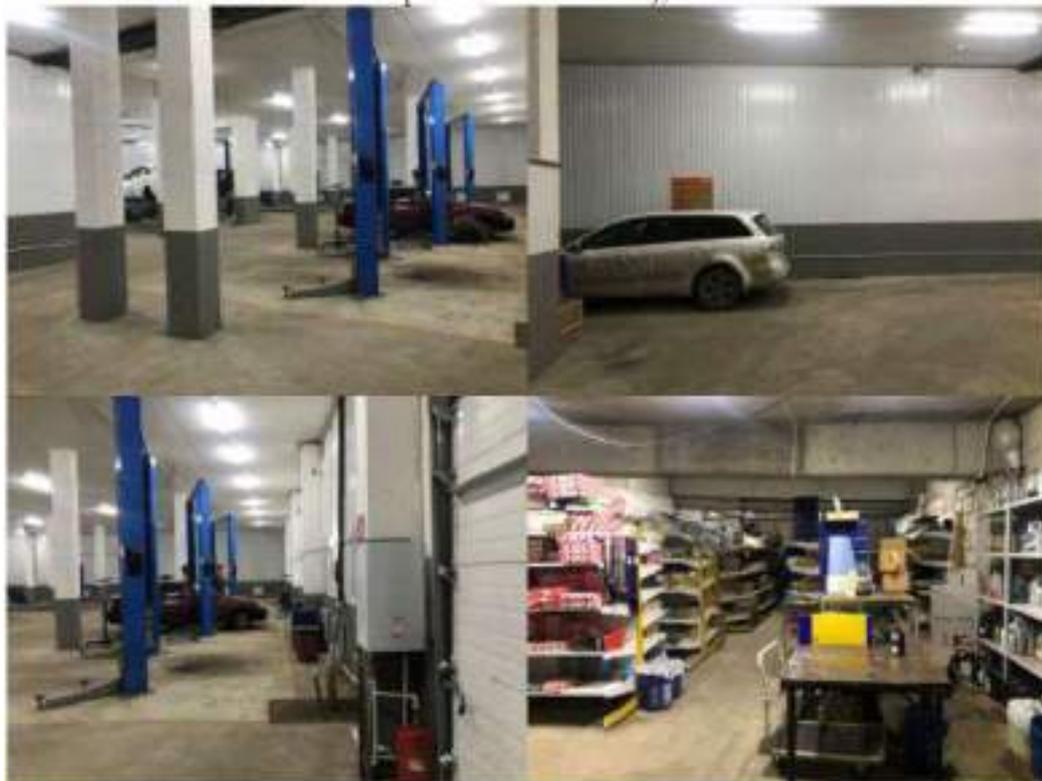


Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение)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





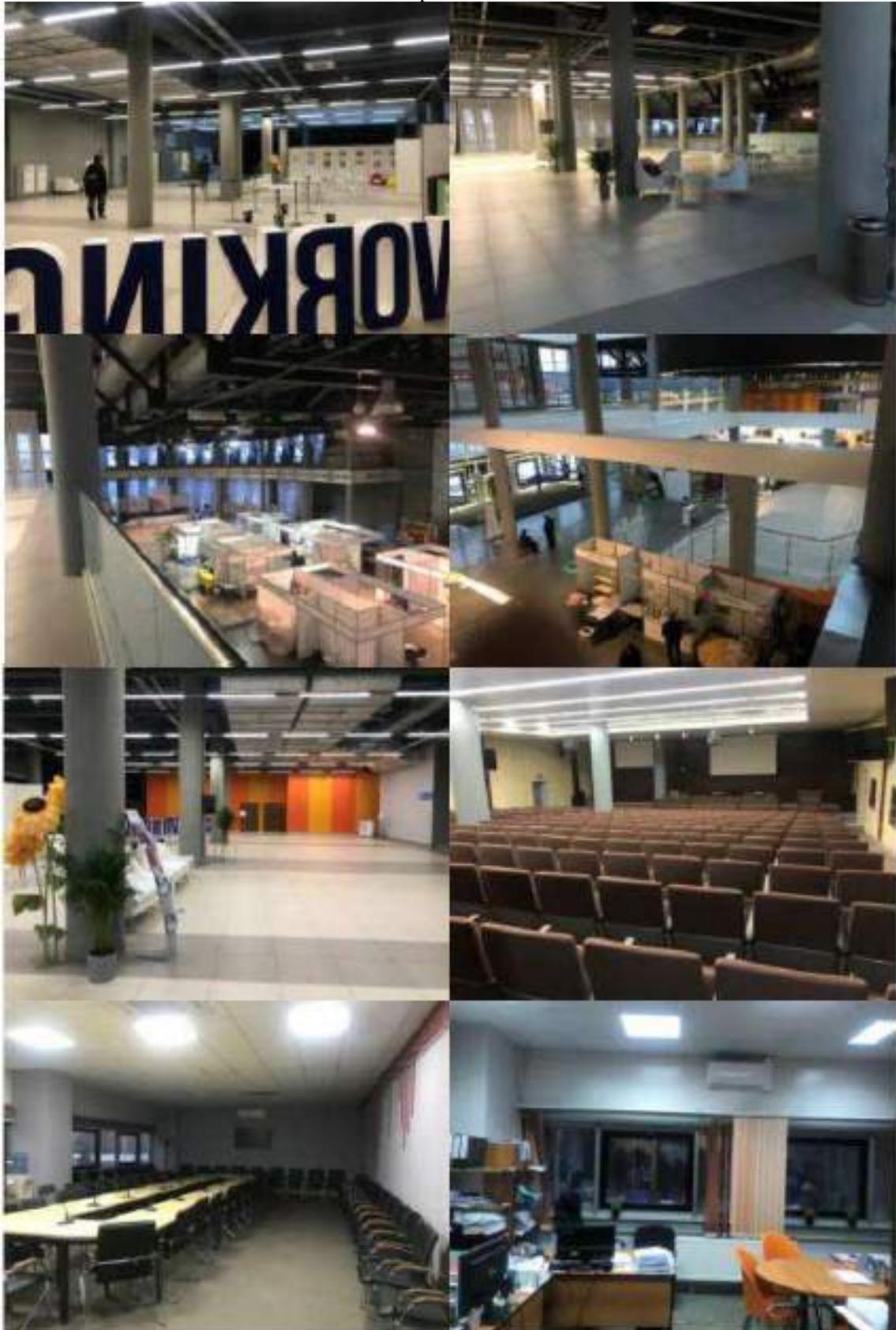
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом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

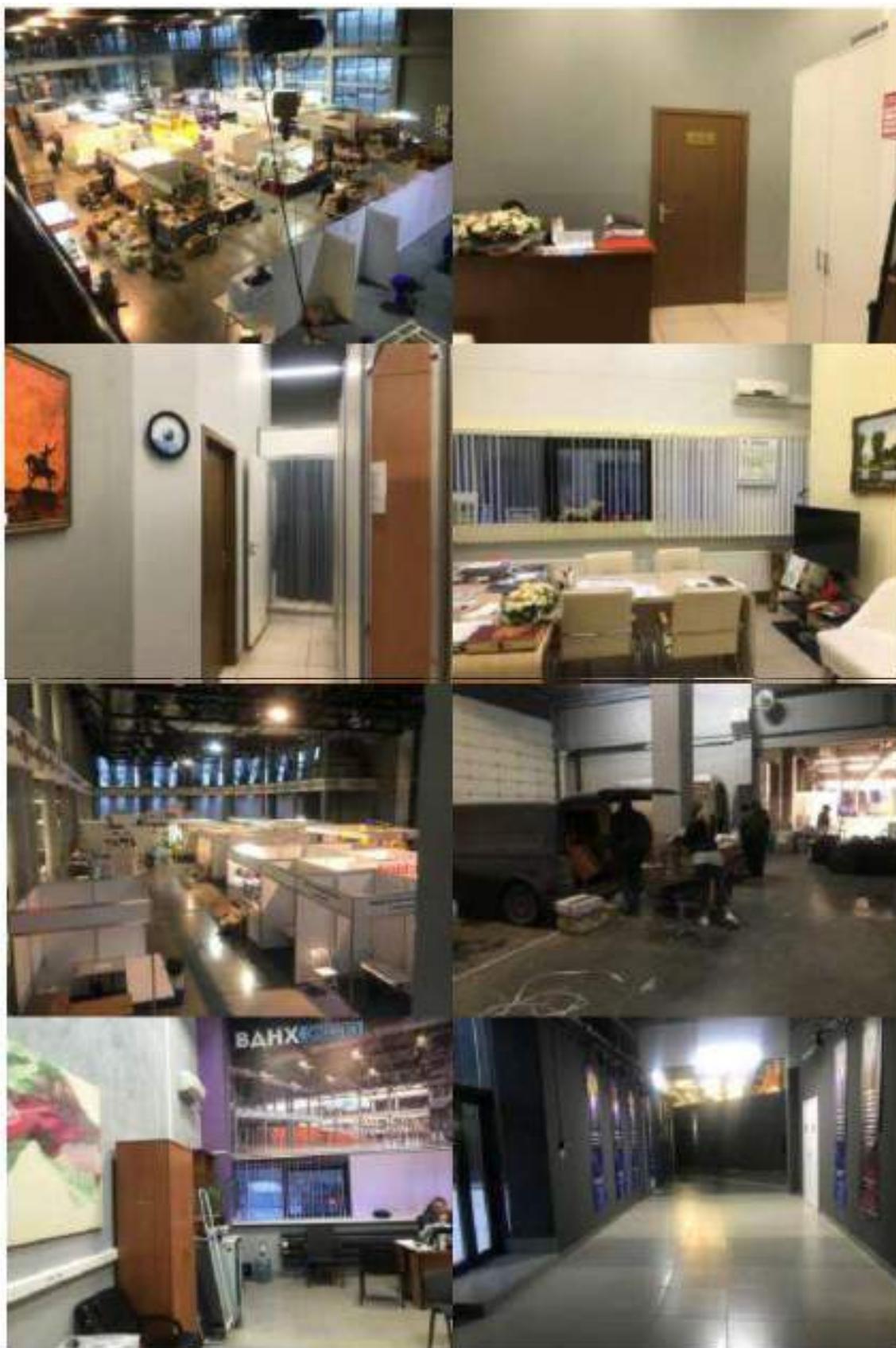


Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



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





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



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

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



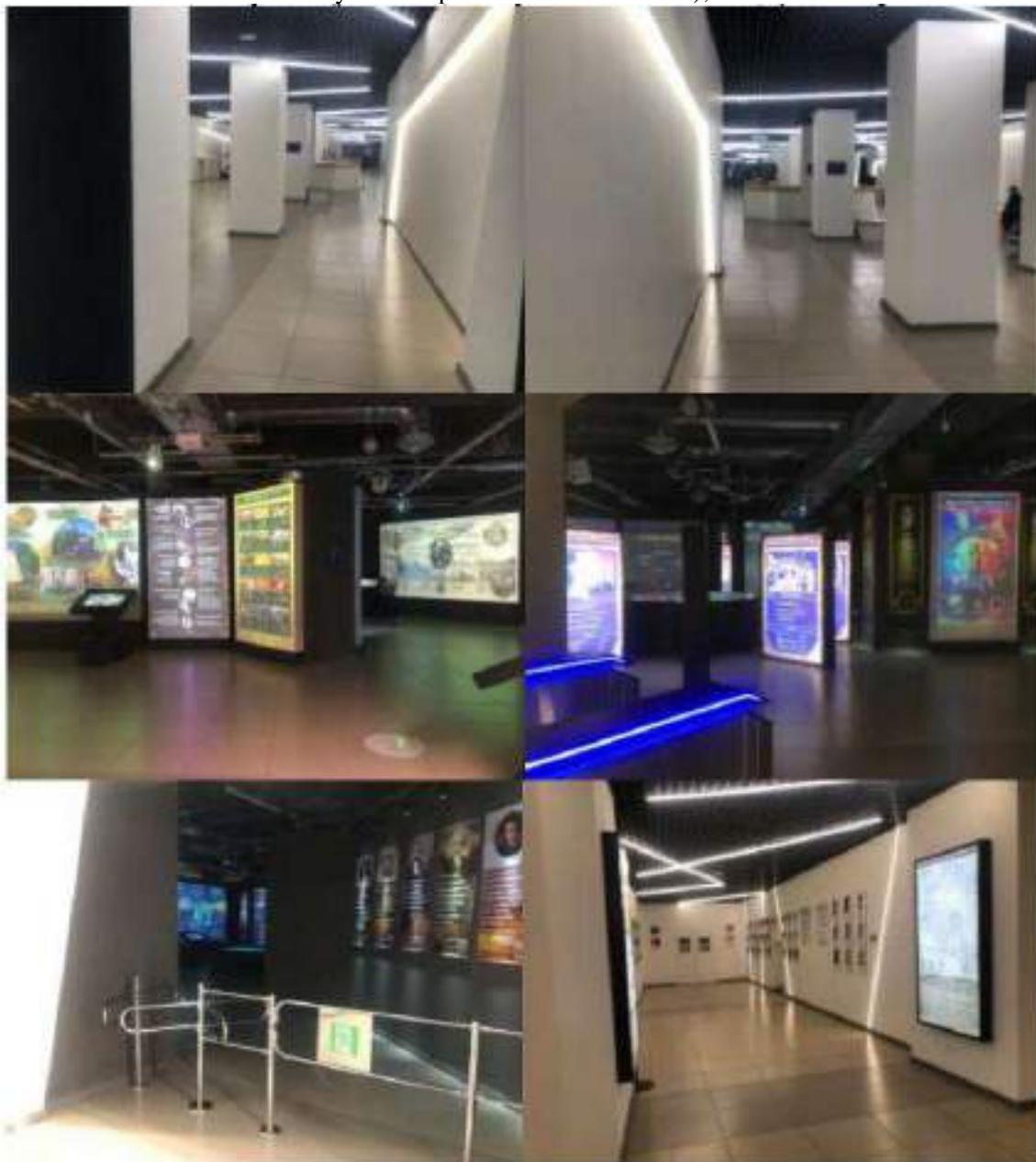
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования)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



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



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

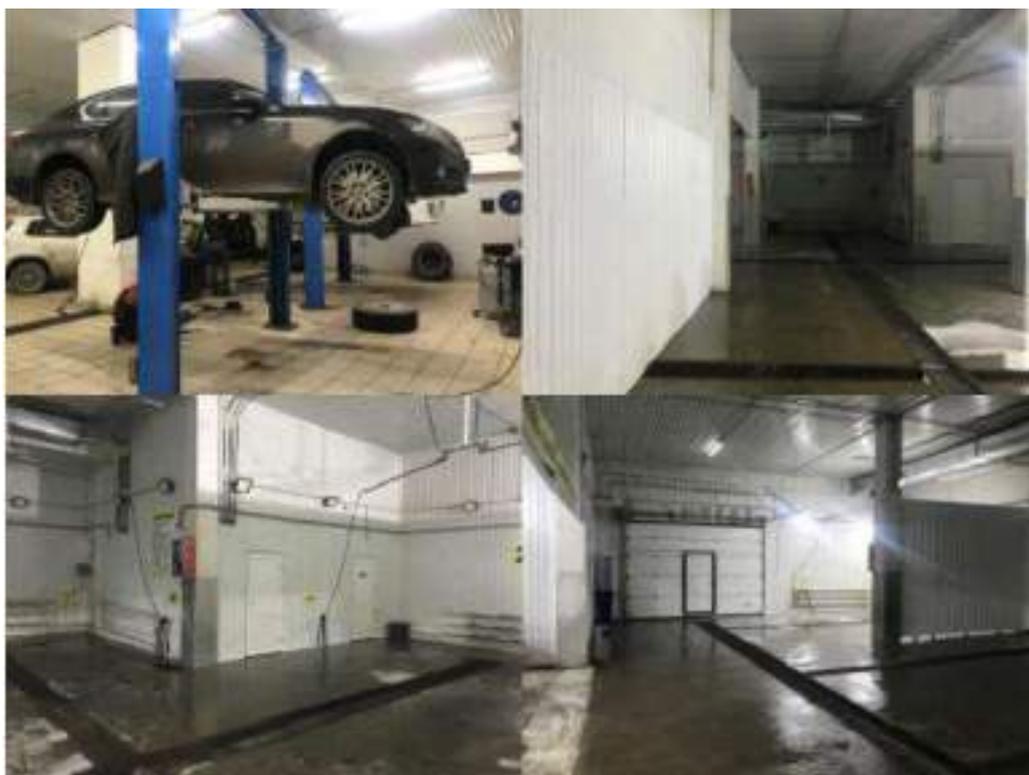


Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования)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



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





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



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



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



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



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



2.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается».

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

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

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

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	1/2	8 641,10	4 320,55	02:55:010715:1664	59 640 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686690 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 .адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	1	28 241,60	28 241,60	02:55:010715:1679	764 810 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте м №99/2018/220687250 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	2 119,10	02:55:010715:1552	43 781 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686794 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	548,20	02:55:010715:1550	8 404 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220671722 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	1/2	11 328,70	5 664,35	02:55:010715:1686	454 530 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220687597 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда, прочие ограничения
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	31,20	15,60	02:55:010715:1547	1 026 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220662979 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева,	1/2	18,20	9,10	02:55:010715:1548	742 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте	Доверительное управление, аренда, прочие ограничения

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

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

Источник: данные Заказчика.

Поскольку часто оцениваемых помещений сдана в долгосрочную аренду, Оценщик проанализировал данные предоставленных Договоров аренды и дополнительных соглашений к ним.

Таблица 2.2 Данные договоров аренды

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	1/2	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	0,00	0,00	-	-
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4.	1	28 241,60	1,2, антресоль 1, антресоль 2, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	15 777,50	4 812 137,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018г.	22.03.2023
							222,09	143 248,05	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018г.	28.03.2023

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
	Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);									
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	Подвал	СТО	Л	1 168,10	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018г.	22.03.2023
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	Подвал	Склад	Л	548,20	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018г.	22.03.2023
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	1/2	5 664,35	Этаж №1, Этаж №2, Этаж № 3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	349,10	225 169,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018г.	28.03.2023
							4 851,60	1 000 000,00	Договор аренды №3 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018г.	26.03.2023
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	15,60	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	1/2	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	9,10	5 869,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018г.	28.03.2023
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	6,00	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	Этаж №1	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018г.	28.03.2023
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	0,00	0,00	-	-
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	Подвал	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.	на 11 месяцев
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	0,00	0,00	-	-
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.	1	33,30	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №2	И	0,00	0,00	-	-

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
	Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);									
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	Этаж №1, Этаж №2	Котельная	Ж	549,70	11 429,21	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.	05.07.2022
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м. адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	-	Трехствольная дымовая труба	IX	37,80	53 336,30	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.	05.07.2022
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	1	176,40	-	Блок хранения топлива	X	176,40	166 207,30	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.	05.07.2022
ИТОГО:			50 135,85				30 089,19	10 918 294,36		

Источник: данные Заказчика.

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Эксплуатация и расчеты по кадастру | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1548
Старый объект:	Учрежденный
Дата поступления на кадастровый учет:	31.08.2015
Этаж:	1
Площадь ОКС:	18,2
Единица измерения площади:	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14 32 55 318 715 15 48 02 11 02 013-3
Дата введения стоимости:	07.02.2017
Дата введения стоимости:	31.08.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОСН Тип:	Нежилое помещение
Дата объявления информации:	02.08.2016
Полная информация:	Частная

Права и ограничения

Права	Учрежденный
02:55:010715:1548-02/11/02/013-3 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)	02:55:010715:1548-02/11/02/013-3 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)
02:55:010715:1548-02/11/02/013-3 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)	02:55:010715:1548-02/11/02/013-3 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)

Эксплуатация и расчеты по кадастру | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Эксплуатация и расчеты по кадастру | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1549
Старый объект:	Учрежденный
Дата поступления на кадастровый учет:	31.08.2015
Этаж:	1
Площадь ОКС:	12
Единица измерения площади:	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14 32 55 318 715 15 49 02 11 02 013-4
Дата введения стоимости:	07.02.2017
Дата введения стоимости:	31.08.2015
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОСН Тип:	Нежилое помещение
Дата объявления информации:	02.08.2016
Полная информация:	Частная

Права и ограничения

Права	Учрежденный
02:55:010715:1549-02/11/02/013-4 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)	02:55:010715:1549-02/11/02/013-4 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)
02:55:010715:1549-02/11/02/013-4 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)	02:55:010715:1549-02/11/02/013-4 от 07.02.2017 (Объект недвижимости)

Эксплуатация и расчеты по кадастру | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1553
Статус объекта:	Успешен
Дата постановки на кадастровый учет:	31.08.2019
Этаж:	5/н (технический этаж)
Площадь ООС:	211,5
Площадь земельного участка:	кадастровый метр.
Кадастровая стоимость:	1100000
Дата взыскания стоимости:	01.07.2017
Дата окончания срока исковой давности:	31.08.2019
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОСОС ЕИС:	находятся в стадии
Дата обновления информации:	31.08.2019
Вид права собственности:	Частная

— Права и ограничения

Экст.	Примечание:
02:55:010715:04:02:0085:0218:21490 от 09.09.2019 (Общая долевая собственность)	от 22.08.2019 02:55:010715:04:02:0085:0219:01:02:002019 (Полное совместное владение)
02:55:010715:04:02:0085:0218:21490 от 09.09.2019 (Общая долевая собственность)	от 02.08.2017 02:55:010715:04:02:01:02:0019 (Долевая доля в праве собственности)

— Район объекта на основной кадастровой карте

— Показать карту

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	02:55:010715:1554
Статус объекта:	Успешен
Дата постановки на кадастровый учет:	31.08.2019
Этаж:	0/н (технический этаж)
Площадь ООС:	216,7
Площадь земельного участка:	кадастровый метр.
Кадастровая стоимость:	340000
Дата взыскания стоимости:	01.07.2017
Дата окончания срока исковой давности:	31.08.2019
Адрес (местонахождение):	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОСОС ЕИС:	находятся в стадии
Дата обновления информации:	01.08.2019
Вид права собственности:	Частная

— Права и ограничения

Экст.	Примечание:
02:55:010715:04:02:0085:0219:01:02:002019 (Полное совместное владение)	от 02.08.2019
02:55:010715:04:02:0085:0219:01:02:002019 (Полное совместное владение)	от 26.10.2019

— Район объекта на основной кадастровой карте

— Показать карту

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Включен в Единый государственный реестр недвижимости

Кадастровый номер	02:55:010715:1555
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	25.06.2018
Этаж	1
Площадь ОПС	5963,9
Единица измерения (код)	Кадастровый учет
Кадастровая стоимость	352676000
Дата введения стоимости	07.06.2017
Дата окончания стоимости	25.06.2018
Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОПС Тип	Нежилое помещение
Дата окончания строительства	25.06.2018
Форма собственности	Частная

Права и ограничения

№	Наименование	Дата окончания срока действия
№ 02:55:010715:1555:001/01/2018-01/001/2018 (ИЖС)	ИЖС (общий долевой)	14.02.2018 - 14.02.2018
№ 02:55:010715:1555:001/01/2018-01/001/2018 (ИЖС)	ИЖС (общий долевой)	14.02.2018 - 14.02.2018

4 объекта на публичной кадастровой карте

Включен в Единый государственный реестр недвижимости

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Включен в Единый государственный реестр недвижимости

Кадастровый номер	02:55:010715:1551
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	21.06.2018
Этаж	б/н (Подвал)
Площадь ОПС	67,1
Единица измерения (код)	Кадастровый учет
Кадастровая стоимость	4261300
Дата введения стоимости	07.06.2017
Дата окончания стоимости	21.06.2018
Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158
ОПС Тип	Нежилое помещение
Дата окончания строительства	21.06.2018
Форма собственности	Частная

Права и ограничения

№	Наименование	Дата окончания срока действия
№ 02:55:010715:1551:001/01/2018-01/001/2018 (ИЖС)	ИЖС (общий долевой)	14.02.2018 - 14.02.2018
№ 02:55:010715:1551:001/01/2018-01/001/2018 (ИЖС)	ИЖС (общий долевой)	14.02.2018 - 14.02.2018

4 объекта на публичной кадастровой карте

Включен в Единый государственный реестр недвижимости

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Владельцы земельного участка Обновить новый объект

Кадастровый номер	02:55:010715:1403
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	10.10.2018
Площадь ОПС	33,3
Единица измерения площади	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	440000
Дата окончания строительства	07.03.2017
Дата окончания строительства	01.01.2018
Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОКС (тип)	Здание (нежилое здание)
ОКС (этажность)	1
ОКС (возвращен статус)	Возвращен
ОКС (завершено строительство)	2018
Дата окончания строительства	26.03.2018
Вид собственности	Частная

Право и ограничения

Класс	Назначение
18-02-55-010715-1403-02/0102/18-02/01/26.10.2018 (Сделка купли-продажи управленческой собственности)	18-02-55-010715-1403-02/0102/18-02/01/26.10.2018 (Сделка купли-продажи управленческой собственности)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Обновить новый объект

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Владельцы земельного участка Обновить новый объект

Кадастровый номер	02:55:010715:1401
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	08.07.2018
Площадь ОПС	549,7
Единица измерения площади	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	7354000
Дата окончания строительства	01.02.2017
Дата окончания строительства	08.06.2018
Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ОКС (тип)	Здание (нежилое здание)
ОКС (этажность)	2
ОКС (возвращен статус)	Возвращен
ОКС (завершено строительство)	2018
Дата окончания строительства	26.03.2018
Вид собственности	Частная

Право и ограничения

Класс	Назначение
18-02-55-010715-1401-02/0102/18-02/01/26.10.2018 (Сделка купли-продажи управленческой собственности)	18-02-55-010715-1401-02/0102/18-02/01/26.10.2018 (Сделка купли-продажи управленческой собственности)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Обновить новый объект

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект длительного строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	02:55:010715:1396
Статус объекта	Учтенный
Дата поступления на кадастровый учет	24.08.2014
Площадь ООС	Не определена
Единица измерения град.	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	8035,31
Дата введения стоимости	25.12.2015
Дата отменения стоимости	05.12.2015
Дата прекращения стоимости	05.06.2015
Адрес (местонахождение)	РБ, г.Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158
ООС Тип	Специальная (Специальная)
ООС: Заведение строительства	3043
Дата объявления информации	26.05.2018
Форма собственности	Частная

Панель управления

Правки

Объявление

№ 02:55:010715:1396-02:10:0017-3 от 02.11.2017 (Архив)

№ 02:55:010715:1396-02:10:0017-3 от 02.11.2017 (Архив)

№ 02:55:010715:1396-02:10:0017-4 от 26.10.2016 (Дополнительное уведомление о собственности)

№ 02:55:010715:1396-02:10:0017-4 от 26.10.2016 (Дополнительное уведомление о собственности)

ОБЪЕКТЫ

Найти объект по кадастровому номеру

Сформировать новый запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект длительного строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	02:55:010715:1399
Статус объекта	Учтенный
Дата поступления на кадастровый учет	05.06.2015
Площадь ООС	Не указана
Единица измерения град.	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	8035,31
Дата введения стоимости	25.12.2015
Дата отменения стоимости	05.12.2015
Дата прекращения стоимости	05.06.2015
Адрес (местонахождение)	РБ, г.Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158
ООС Тип	Специальная (Специальная)
ООС: Заведение строительства	3043
Дата объявления информации	26.05.2018
Форма собственности	Частная

Панель управления

Правки

Объявление

№ 02:55:010715:1399-02:10:0017-3 от 02.11.2017 (Архив)

№ 02:55:010715:1399-02:10:0017-3 от 02.11.2017 (Архив)

№ 02:55:010715:1399-02:10:0017-4 от 26.10.2016 (Дополнительное уведомление о собственности)

№ 02:55:010715:1399-02:10:0017-4 от 26.10.2016 (Дополнительное уведомление о собственности)

ОБЪЕКТЫ

Найти объект по кадастровому номеру

Сформировать новый запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

2.4.2. Анализ местоположения Объекта оценки

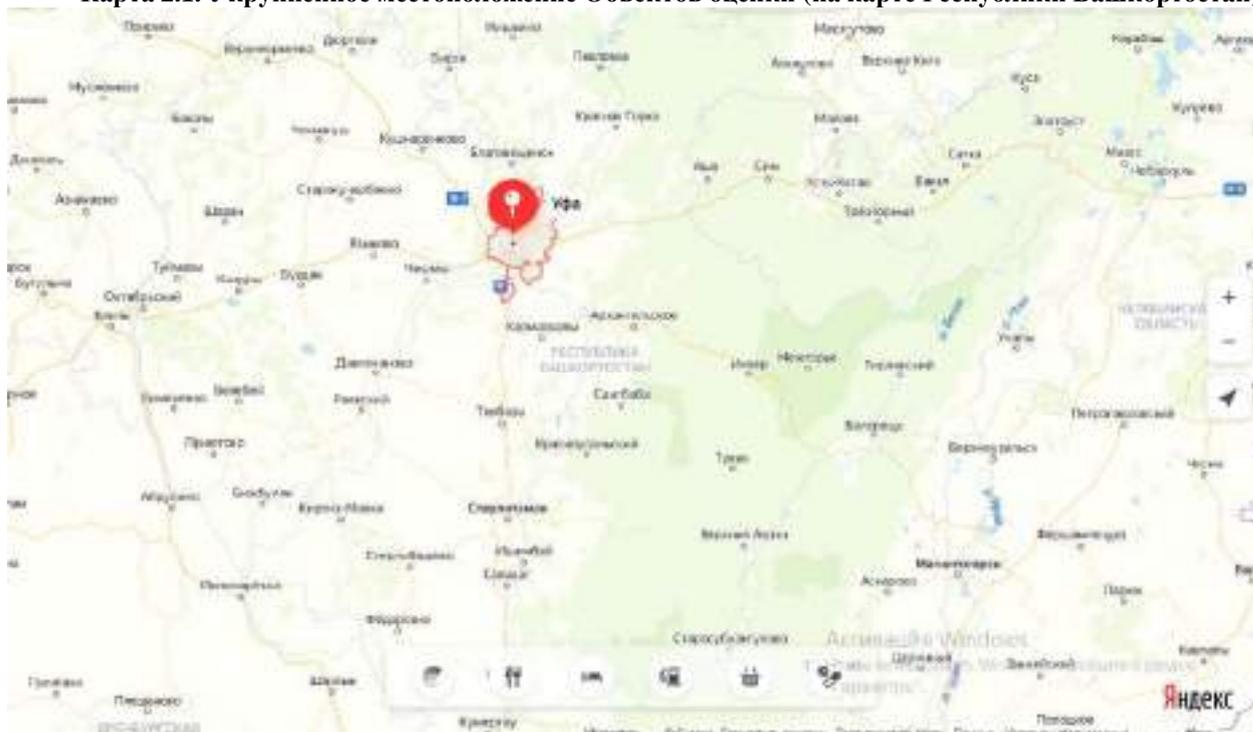
В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;

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

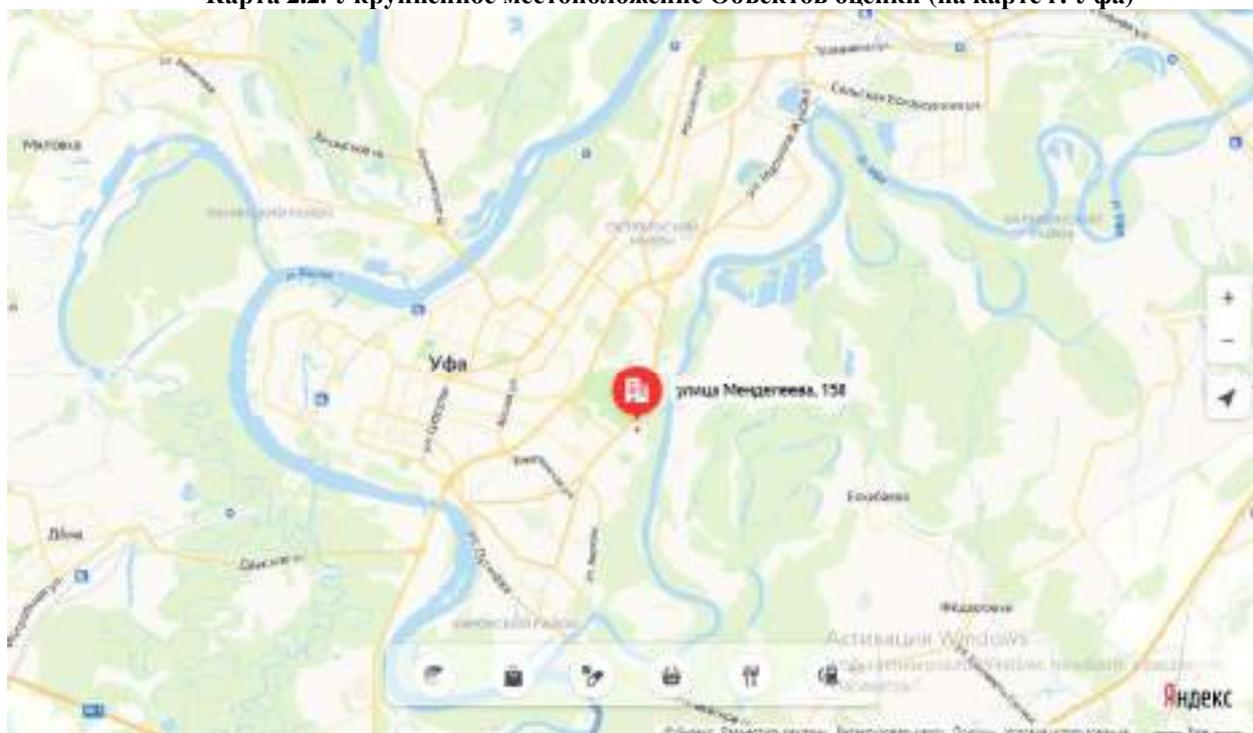
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.3. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.4. Локальное местоположение Объектов оценки



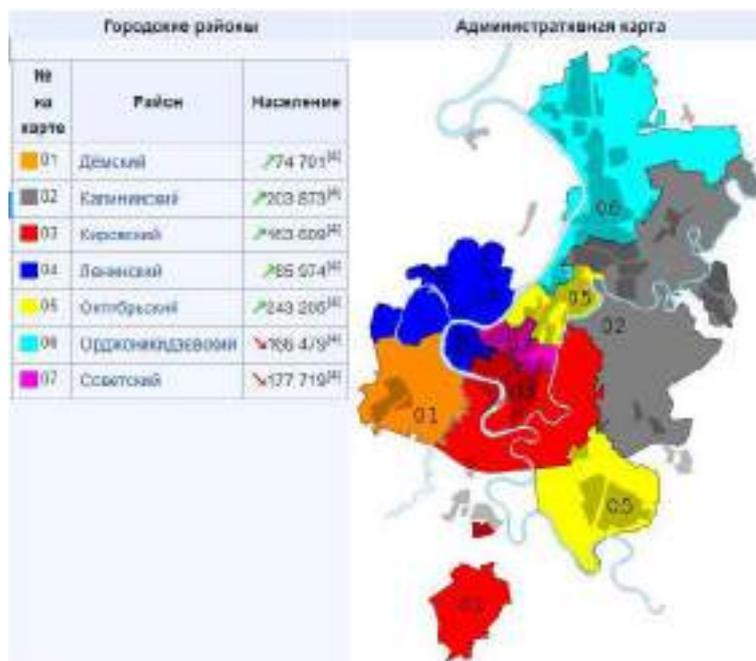
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

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

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 11 месте из 1 115 городов Российской Федерации. Также является 31-м городом Европы по численности населения.

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



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

Промышленность

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

Добыча нефти

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

Нефтеперерабатывающая промышленность

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

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

Нефтехимическая и химическая промышленность

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

Транспортировка нефти и газа

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

Машиностроение и приборостроение

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

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

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

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

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы:

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

Деревообрабатывающая промышленность

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

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

Стекольная промышленность

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

Пищевая промышленность

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

Лёгкая промышленность

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

Фармацевтическая промышленность

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

Энергетика

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

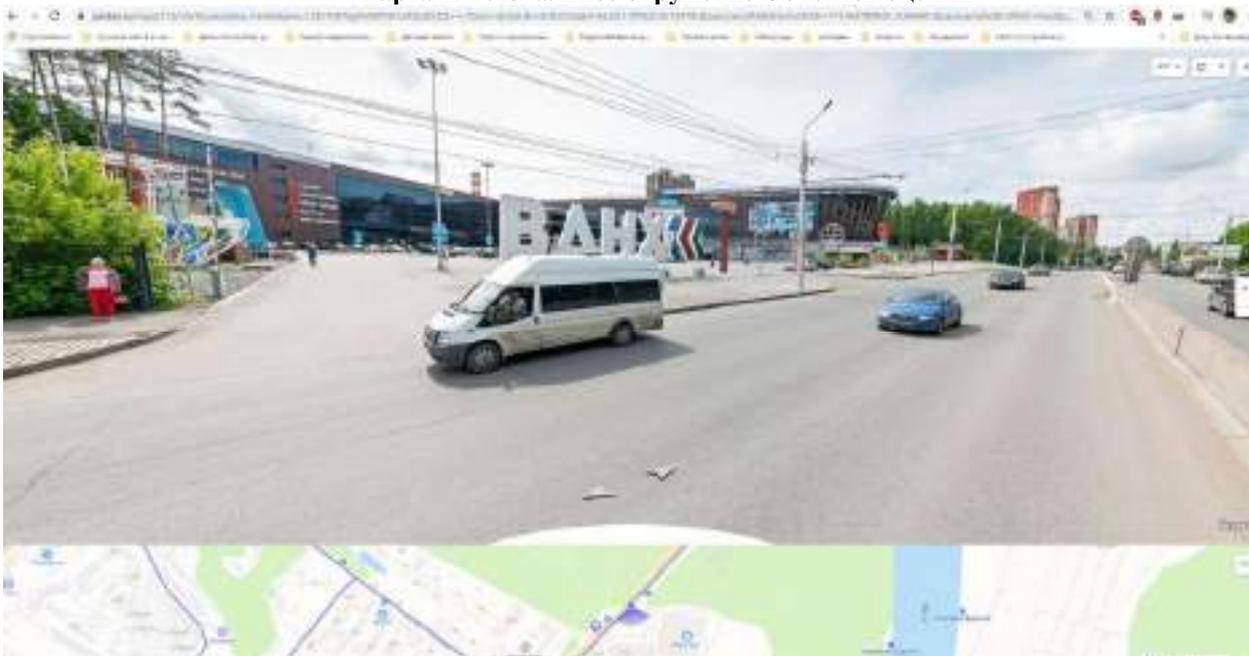
Объекты оценки расположены в Советском районе г. Уфы, микрорайон «Зеленая роща». Доступ к объектам осуществляется автомобильным или общественным транспортом. Транспортная

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

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

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

Карта 2.5. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2.4.3. Физические свойства Объекта оценки

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

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.3 Физические характеристики Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	1/2	8 641,10	4 320,55	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	02:55:010715:1664	131 523 410
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	1	28 241,60	28 241,60	28 241,60	1,2, антресоль 1, антресоль 2, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1679	470 795 032
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	2 119,10	2 119,10	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1552	34 558 008
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	548,20	548,20	Подвал	Склад	Л	02:55:010715:1550	8 939 974
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	1/2	11 328,70	5 664,35	5 664,35	Этаж №1, Этаж №2, Этаж № 3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1686	319 378 017
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа,	1/2	31,20	15,60	15,60	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1547	846 486

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
	Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;									
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	1/2	18,20	9,10	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1548	479 990
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	12,00	6,00	6,00	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1549	291 014
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	211,50	105,75	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1553	5 129 114
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	216,70	108,35	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1554	5 255 220
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	5 963,90	5 963,90	Этаж №1	Торговые помещения	Е	02:55:010715:1555	159 094 447
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158,номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	67,10	33,55	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1551	1 094 259

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже б; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	2 169,20	2 169,20	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1724	15 599 036
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	33,40	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	02:55:010715:1417	166 970
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	1	33,30	33,30	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №2	И	02:55:010715:1403	166 970
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	549,70	-	Этаж №1, Этаж №2	Котельная	Ж	02:55:010715:1401	3 514 300
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	37,80	-	-	Трехствольная дымовая труба	IX	02:55:010715:1396	371 690
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	1	176,40	176,40	-	-	Блок хранения топлива	X	02:55:010715:1399	781 774
ИТОГО:			60 399,10	50 135,85	49 305,25					1 157 985 711

Источник: данные Заказчика.

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

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

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



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Выставочный комплекс. Технические характеристики. Конференц-залы.

1 этаж выставочного комплекса

- Выставочный зал №1 2000 кв.м
- Выставочный зал №2 2007 кв.м
- Вместимость зала №1 до 1000 чел.
- Выставочный зал №1
- Высота потолков 5-10 м
- Максимальная нагрузка на пол 1200 кг/м²
- Групповые коридоры 4 шт.



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

2 этаж

- Выставочный зал №3 1300 кв.м
- Выставочный зал №4 480 кв.м
- Высота потолков 5 м
- Конференц-зал №1



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Конгресс-зал

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



Конференц-зал №1

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



Конференц-зал №2

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



Источник: <https://vdnh.bykexpo.ru/>

Таблица 2.4 Характеристики выставочного комплекса (литера Е)

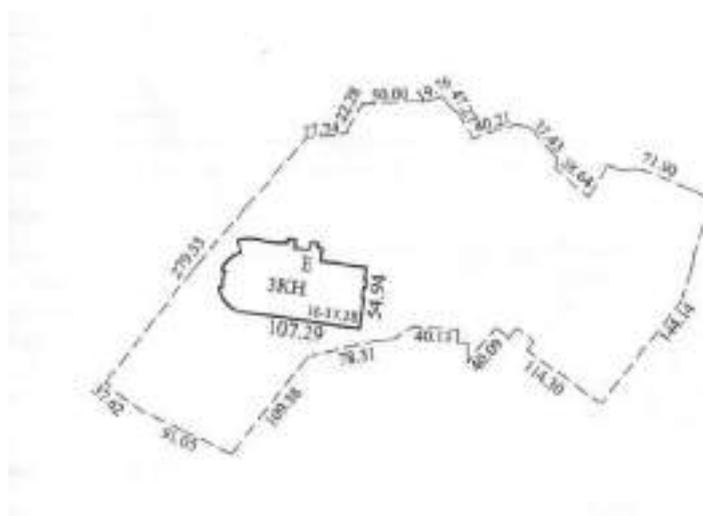
Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9
Технический этаж	0,0	783,4	783,4
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2

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

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Дата застройки	Наименование объекта (строения)	Постройка (строение)	Основные технико-экономические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м	Объем, куб.м	Площадь, кв.м	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	Некапитальные строения	выставочный комплекс	ж/б, ж/б, панельно-каркасная, 1-3 этаж, бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели, 4 сэндвич-панели	3	17 782,2	124861	0	37 183,003

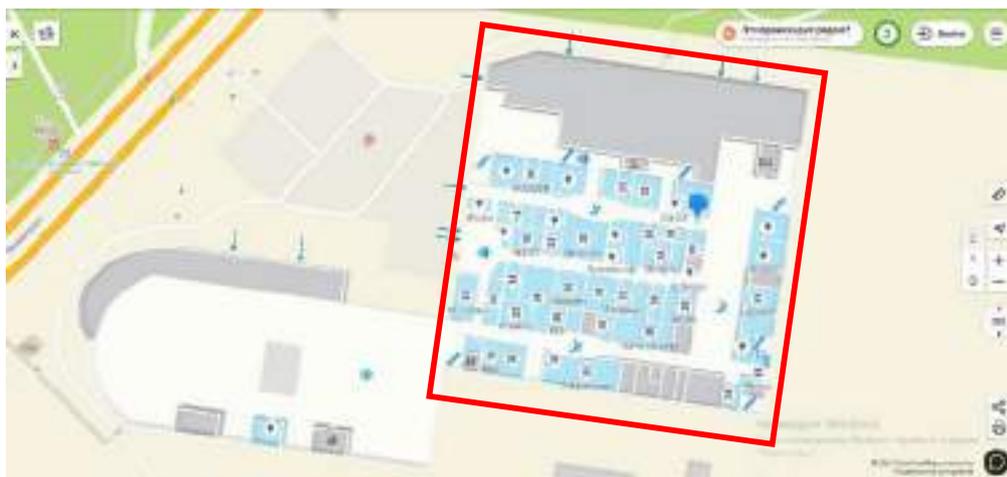
Источник: Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.



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

Таблица 2.5 Физические характеристики выставочного комплекса (литера Е)

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



Источник: <https://2gis.ru/>

Таблица 2.6 Характеристики торгового комплекса (литера Л)

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

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

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

№ инв.	Польза строения	Целевое назначение (классификация строения)	Функциональное использование	Основные учетно-оценочные характеристики строения					
				Назначение строения	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общая объем, куб.м.	Площадь застройки	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Резиденция (жилая)	жилая	жилая	5	30 976,0	181 150	0	18 019 420

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



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

Таблица 2.7 Физические характеристики торгового комплекса (литера Л)

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

Наименование	Показатель
Текущее использование площадей	Торговое

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



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

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

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

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

Таблица 2.8 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

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

Наименование	Показатель
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация)	Электроснабжение, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика.



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	11.11.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Площадь:	90816
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	818475567,38
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	09.01.2020
Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158
Дата обновления информации:	28.12.2020
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничения
	№ 02-55:010715:57-02/074/2020-11 от 20.10.2020 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 02-55:010715:57-02/101/2017-2 от 21.09.2016 (Доверительное управление) № 02-04/101-04/301/009/2016-5439/2 от 21.09.2016 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 02-04/101-04/372/005/2016-5717/2 от 22.09.2016 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 02-04/101-04/372/005/2016-5723/2 от 22.09.2016 (Аренда (в том числе, субаренда))
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Фотографии оцениваемого объекта приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.4.4. Информация об износе и устаревании

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

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

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

Таблица 2.9 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации.	0-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию.	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.	40-60%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен.	65-85%

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости.	90-100%

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

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

1. недостатками, требующими создания дополнительных элементов в существующем объекте собственности;
2. недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов имущества;
3. недостатками в связи с наличием в существующем объекте элементов, требующих их ликвидации («сверхулучшения»).

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

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

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

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

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

2.4.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

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

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

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

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

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

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13⁴ («Оценка справедливой стоимости»).

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

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁵. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

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

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

- (а) состояние и местонахождение актива; и

⁴ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁵ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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

3.4. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.4.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

3.4.2. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

3.4.3. Затратный подход

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

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

3.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом:

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

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

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

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

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

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

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

4.1.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ⁶⁷

По данным ЦБ РФ, оперативные показатели и опережающие индикаторы экономической активности подтверждают, что в II квартале 2021 г. российский ВВП достиг докоронавирусного уровня, а во многих отраслях объем производства его превзошел.

В обработке все три группы отраслей вернулись на докоронавирусную траекторию роста, причем инвестиционные и потребительские отрасли растут даже с ее опережением. Для наращивания предложения товаров вслед за ростом спроса все в большем числе случаев требуются инвестиции в расширение производства, на что требуется время. Вместе с тем сохраняется высокая неопределенность относительно будущего спроса в условиях сложной эпидемической ситуации в мире, а также относительно устойчивости происходящих структурных изменений спроса. Компании в этой ситуации могут откладывать инвестиции до тех пор, пока неопределенность не снизится.

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Потребление

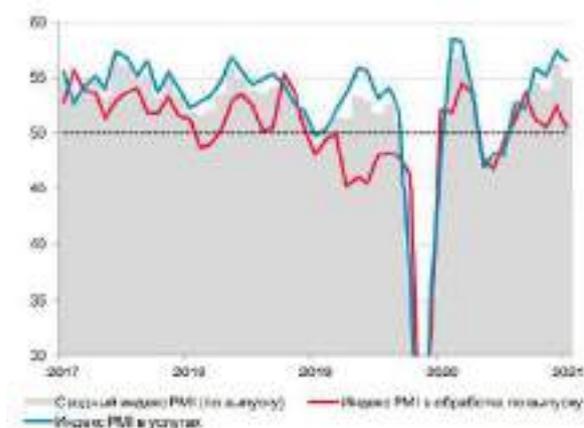
Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4 кв 2019 г продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

⁶ Источники: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/35470/bulletin_21-05.pdf

⁷ Источник: https://asros.ru/upload/iblock/7d2/Ekonomika_-_Vypusk_-_1-_49_-_Y_Anvar-2020-goda_.pdf

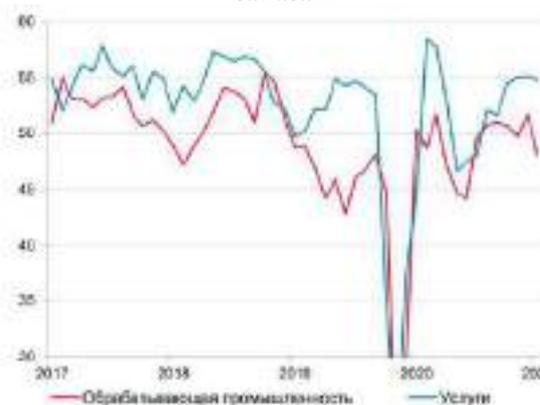
В целом, рост экономики в II квартале продолжился более медленными темпами (в квартальном выражении с устранением сезонности), чем в I квартале. При этом оперативные индикаторы за июнь в целом указывают на стабилизацию роста или его небольшое замедление относительно темпов апреля-мая. Ужесточение ограничительных мер, вызванное ухудшением эпидемической ситуации, произошло ближе к концу месяца и пока носит достаточно локальный характер, сказывающийся в основном на секторе потребительских услуг.

Рис. 4.1.
Индексы PMI в России



Источник: HIS Markit.

Рис. 4.2.
Индексы PMI в России по новым заказам



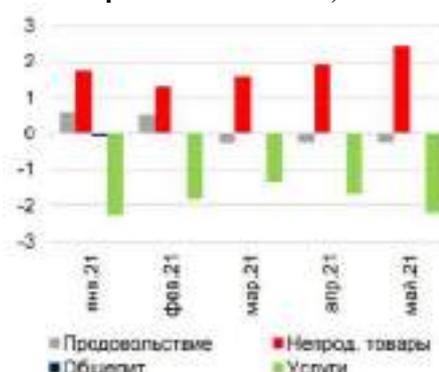
Структура потребления в конце 2020 – начале 2021 гг. постепенно приближалась к докоронавирусной, однако в апреле наметился разворот, который продолжился в мае: доля потребления непродовольственных товаров выросла, а платных услуг снизилась. В основе этого разворота может лежать ускорение роста необеспеченного потребительского кредитования, которое может приводить к переключению части спроса с услуг на покупки непродовольственных товаров. При этом ухудшение эпидемической ситуации в начале июня и введение ограничительных мер в разных регионах с середины – конца июня могут в ближайшие месяцы усилить эту тенденцию в структуре потребления.

Рис. 4.3.
Динамика оборота розничной торговли и сектора услуг (январь 2016 = 100%, сезонность устранена), %



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рис. 4.4.
Изменение доли расходов по основным категориям трат потребителей по сравнению с 2019 г., п.п



Промышленность

Промышленное производство в мае 2021 г. незначительно снизилось (-0,1% м/м SA) после трех месяцев роста. В целом объем производства уже третий месяц подряд находится выше докризисного уровня: отклонение в мае 2021 г. относительно февраля 2020 г. составило +0,5% SA. Динамика внутри различных групп отраслей остается разнородной. Добыча активно восстанавливается, однако все еще находится ниже докоронавирусного уровня. Выпуск в обрабатывающих отраслях в конце 2020 – начале 2021 гг. поднялся выше докризисных значений и с тех пор колеблется около достигнутого уровня.

В секторе добычи полезных ископаемых в мае рост замедлился до +0,6% м/м SA после +1,8 и +1,2% м/м SA в апреле и марте соответственно. Основным драйвером роста в мае стала добыча сырой нефти и природного газа (+0,8 м/м SA), которая постепенно восстанавливается на фоне растущего спроса. Выпуск все еще значительно отстает от докоронавирусного уровня, во многом из-за выполнения обязательств по ограничению объемов добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+ и неравномерного восстановления экономик различных стран.

В обрабатывающих производствах в мае выпуск снизился на 0,5% м/м SA. Основное влияние на указанное снижение выпуска оказало падение производства прочих транспортных средств и оборудования (-15,5% м/м SA). Выпуск в этой отрасли является одним из самых волатильных и зачастую вносит «шум» в общую динамику промышленности из-за своего достаточно большого веса. Поэтому, судя по всему, майское снижение объемов производства в обработке – временное явление.

Выпуск в обрабатывающих производствах превысил уровень февраля 2020 г. седьмой месяц подряд (в мае 2021 г. отклонение по отношению к февралю составило +1,4% SA). Все три укрупненных группы отраслей сектора обработки (инвестиционные, потребительские, промежуточные) уже успели вернуться на докоронавирусные уровни.

Рис. 4.5.
Динамика индекса промышленного
производства (индекс, 2014 = 100)

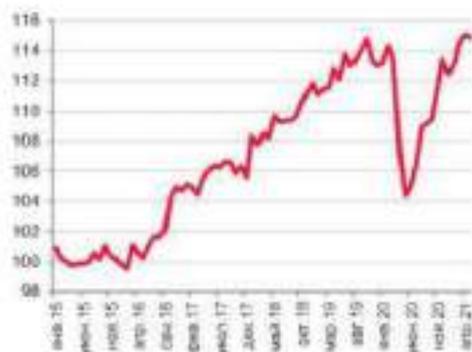
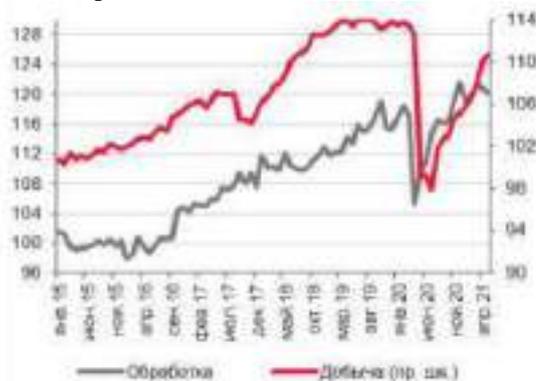


Рис. 4.6.
Динамика индексов добычи
полезных ископаемых и обрабатывающего
производства (индекс, 2014 = 100)



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Инфляция

Динамика потребительских цен с поправкой на сезонность остается существенно повышенной и пока не проявляет признаков к замедлению. В результате годовая инфляция в июне достигла 6,5%. Вероятно, ее пиковое значение еще не достигнуто, учитывая инерцию инфляционных процессов и значительную задержку в их реакции на процесс нормализации денежно-кредитной политики.

Основные показатели устойчивых инфляционных процессов по-прежнему указывают на существенное инфляционное давление в потребительском секторе. Так, медианный месячный рост цен в мае превысил 5%, а показатели трендовой инфляции повысились до 4,9–5,1%. Тем не менее значения показателей, характеризующихся устойчивой динамикой, - значительно ниже, чем значения показателей общей динамики потребительских цен.

Это означает, что:

1) за повышенной динамикой потребительских цен стоят как немонетарные, так и монетарные факторы;

2) действие немонетарных факторов несколько более выражено, чем монетарных, но вклад последних в рост цен весьма существенен;

3) действие таких немонетарных факторов, как некоторые шоки предложения, имеет продолжительный характер.

В условиях роста издержек и логистических ограничений действие растущего потребительского спроса приобретает более выраженный проинфляционный характер.

Это препятствует замедлению роста цен в текущих денежно-кредитных условиях. В таких условиях вероятно сохранение повышенных инфляционных ожиданий домохозяйств и связанных с этим вторичных эффектов на потребительские цены.

В июне 2021 года месячный рост цен замедлился до 0,69% с 0,74% в мае, но остался существенно повышенным относительно динамики цен, соответствующей 4%-ной инфляции. Рост цен с начала года составил 4,19%.

Рост потребительских цен с устранением сезонного фактора в июне немного замедлился до 8,86% м/м SAAR. При этом темпы роста цен, превышающие 4% в пересчете на год, сохранились по широкому набору позиций.

Рис. 4.7.
Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м

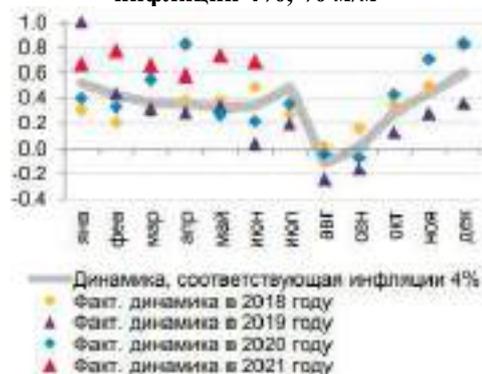
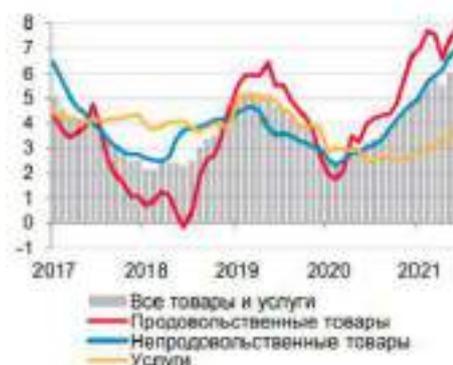


Рис. 4.8.
Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Годовой рост цен производителей промышленных товаров в мае ускорился до 35,3% после 27,6% в апреле во многом за счет эффекта базы. Напомним, что год назад цены в добывающем секторе снижались до исторических минимумов на фоне падения мировых цен на сырьевые товары. Помимо эффекта низкой базы прошлого года рост цен производителей происходит по мере переноса в цены увеличения издержек из-за перебоев поставок отдельных комплектующих и ускорения роста номинальных зарплат в экономике: в апреле-мае рост цен по отношению к соответствующим месяцам 2019 г. составил около 16%.

Среди отраслей основной вклад в ускорение годового роста цен снова внесли добыча нефти и газа, производство кокса и нефтепродуктов. В сегменте обрабатывающих производств продолжилось ускорение роста цен промежуточных товаров (до 49,1% г/г) за счет динамики цен в производстве кокса и нефтепродуктов.

Рост цен в других сегментах в среднем меньше, но тоже ускоряется. Так, рост цен в отраслях инвестиционного спроса повысился до 6,1% г/г. В отраслях потребительского спроса – до 12,6% г/г. Основным драйвером роста цен остается удорожание пищевых продуктов (16,4% г/г), бытовой техники (14,5% г/г), мебели и прочих готовых изделий (11,4% г/г).

Рост цен производителей, рассчитанный по корзине отдельных потребительских товаров, взвешенных с использованием структуры потребительских расходов населения для расчета ИПЦ, ускорился в мае до 12,9% г/г. Это указывает на сохранение значительного давления на розничные цены со стороны цен производителей.

Рис. 4.9.
Рост цен, соответствующий
инфляции 4%, % м/м

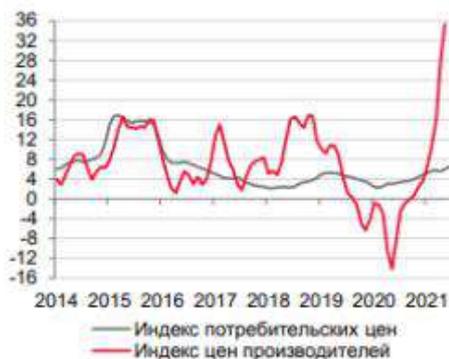
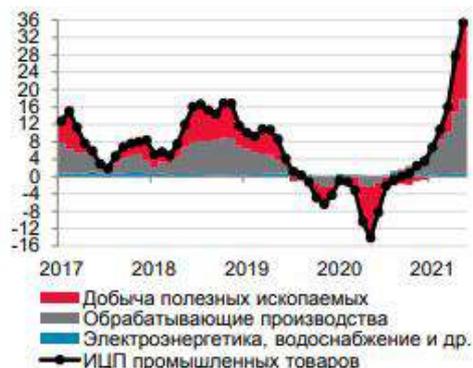


Рис. 4.10.
Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рынок труда

В июне уже девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1 кв 2021 г.: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4 кв 2019 г).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

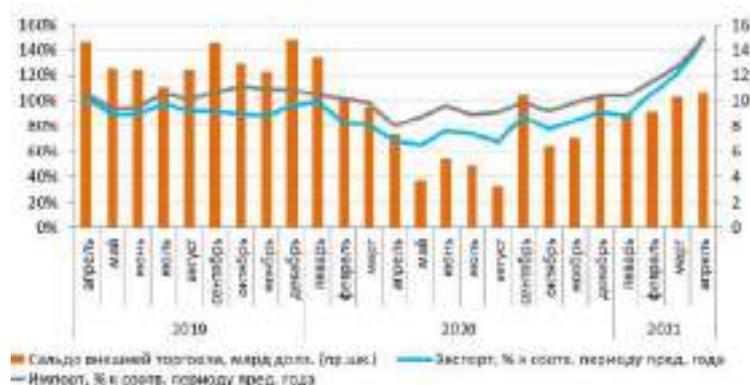
Экспорт и импорт

Динамика валютного курса остается одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В июне 2021 года среднее значение курса доллара на фоне роста цен на нефть и относительно спокойного геополитического фона составило 72,6 руб. после 74 руб. за доллар в апреле. К концу месяца курс снизился до 72,4 руб.

Значительное влияние на динамику курса рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-апреля 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 128,7 млрд долл. (+12,6% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил 90,4 млрд долл.,

показав рост на 22,6%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 38,3 млрд долл. (-5,4%).

Рис. 4.11. Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_ayun_2021/

Как можно видеть, в I квартале 2021 года наметилось восстановление экспорта, при этом импорт также продолжал расти. Следует отметить и то, что в апреле годовой темп роста экспорта наконец-то «догнал» годовой темп роста импорта (рост экспорта в апреле 2021 к апрелю 2020 составил 47,6%, рост импорта за аналогичный период – 49,4%). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам января-апреля 2021 года.

Рис. 4.12. Показатели деловой активности

в % к соответствующему периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар 21	фев. 21	январь 21	2020	янв20	фев20	мар20	апр20	2019	
Экономическая активность												
ВВП	10,0*	10,8*	-0,7	5,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,0	-3,5	-7,0	1,4	2,0
Сельское хозяйство	5,1	-0,1	6,4	9,1	9,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	6,2	9,4	9,9	0,1	9,1	9,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	28,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,4	-3,2	-1,7	-8,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,3	-5,0	2,7	-7,0	-19,5	-14,1	-10,4	-14,5	-34,8	6,4	6,6
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	6,5	4,1	-0,6	-2,1	-4,8	-2,2	-6,3	-6,2	-9,9	6,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,5	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-8,7	2,8	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,5	-6,9	-4,9	-0,0	-7,4	-6,0	-6,1	-11,5	-0,0	1,0	3,4
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-8,9	-0,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-18,3	0,7	2,3
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,2	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,5	3,0	3,9	14,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,5
Обрабатывающая промышленность	11,4	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
тяжелая промышленность	4,2	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,3	3,2	0,6	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	63,2	9,1	13,0	8,2	6,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
древесная промышленность	20,4	17,2	3,8	8,9	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,0	4,8
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-6,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,6	1,6
химическая промышленность	10,8	11,5	12,0	9,8	9,0	21,5	9,8	12,6	6,6	6,6	8,2	6,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	5,0
металлургия	12,6	11,5	-8,8	-3,0	-6,1	-8,4	-1,3	-6,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,8	15,8	24,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	63,9	13,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	9,7	-2,4	-0,2	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Добыча, обработка металлов, использование отходов	23,8	20,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-6,9	-11,9	-1,9	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар.21	фев. 21	январь 21	2020	Июль20	Июль20	Июль20	Июль20	Июль20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	0,2	4,8
в % к предыдущему периоду (САУ)	-	6,1	-0,3	0,8	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	5,7	5,4	3,0	5,5	0,5
в % к предыдущему периоду (САУ)	-	0,5	1,0	0,7	1,3	-3,6	-	4,1	4,9	-2,3	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	0,3	0,4	0,2	0,7	0,5	-0,5	-0,9	-0,5	-0,3	-0,3	-1,8
млн. чел.	75,3	75,1	75,8	75,0	75,8	75,0	74,8	75,2	75,2	74,6	74,6	75,4
млн. чел. (САУ)	75,6	75,4	75,6	75,5	75,8	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,4	-0,6	-0,6	-0,6	-0,9	-1,5	-2,5	-2,6	-2,1	-2,2	-0,8
млн. чел.	73,6	71,2	70,4	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (САУ)	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,5	71,5	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,6	23,8	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,3	3,5
млн. чел. (САУ)	2,9	2,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (САУ)	59,3	59,1	58,9	59,0	59,9	59,5	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,0	5,8	5,7	5,8	5,1	6,3	6,0	4,6	4,0	-
САУ	5,1	5,2	5,5	5,5	5,5	5,6	-	5,0	6,4	6,1	4,5	-

Источник: Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты МЭР РФ.

4.1.2. Социально-экономическое положение Республики Башкортостан⁸

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

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

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

	2021 г.		2021 г. в % к 2020 г.		Сравнение января-апреля 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.
	январь-апрель	апрель	январь-апрель к январю-апрелю 2020 г.	апрель к апрелю	
Оборот организаций ¹ , млн. рублей	1665439,2	337947,5	106,2	116,4	103,4
Отрученные владельцами собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ² , млн. рублей	1102526,9	220063,7	112,9	124,3	94,5
Индекс промышленного производства ³	x	x	101,5	100,6	99,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" ⁴ , млн. рублей	62494,9	15733,6	101,2	100,9	93,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений ⁵	1393,3	162,9	125,5	67,3	102,6 ⁶
Производство сыпучих материалов, млн. рублей	44146,3	11271,4	100,0	99,6	102,5
Грузооборот автомобильного транспорта ⁷ , млн. тонн	927,0	203,5	96,8	102,0	121,6
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	436520,5	97739,9	96,1	96,7	101,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	376425,5	78990,9	114,1	134,0	93,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	10343,0	1902,5	125,7	133,3 ⁸	74,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	101937,6	18903,0	106,4	114,6	82,6
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	56,7	x	63,0	133,3 ⁸
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	103,8 ⁹	101,0 ⁹	105,4	106,0	102,9
Индекс цен производителей промышленной продукции (на внутрисекторном рынке), %	113,3 ⁹	103,5 ⁹	111,6	119,2	98,1

¹ В действующих ценах

² По видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"

³ Без учета жилищного строительства, в том числе на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства

⁴ По отраслям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства

⁵ Май 2021 г. - данные 2020 г.

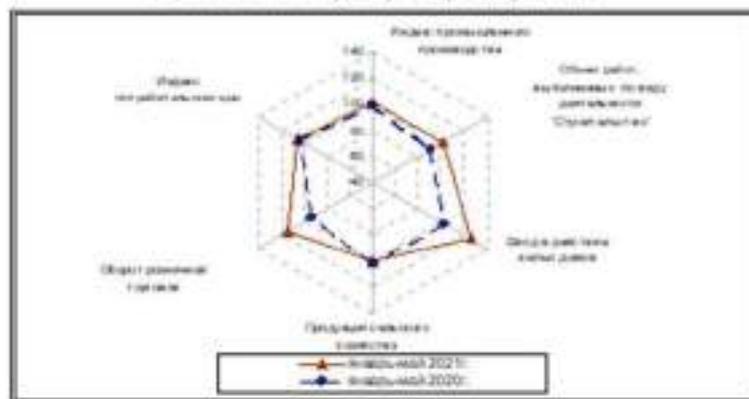
⁶ Апрель 2021 г.

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан

Показатели, разработанные с месячным отставанием

	2020г.		2021г. в % к 2020г.		Изменение в % к январю-апрелю 2019г.
	январь-апрель	апрель	январь-апрель	апрель к апрелю	
Среднесписочная численность работников в экономике, тыс. человек	1046,7	1043,2	97,5	98,4	98,4
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций (рублей)	38818,5	40706,3	107,3	106,8	105,9
Среднемесячная реальная заработная плата работников (рублей)	x	x	102,0	104,3	103,0
Согласованный <u>финансовый результат</u> (прибыль, минус убыток) организаций, млн. рублей	30275,8	x	9,67%	x	37,1

Отдельные социально-экономические показатели (в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)



4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4. Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

34

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

4.1. Офисная недвижимость. Классификация

1. **Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В⁴)** – высокотрендовые бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расстановки офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этой классификации, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеет организованная охрана парковки (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

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

² Источник: <http://odgic.ru/classifikatsiya-skladov>

³ Источник: http://realtyestate.ru/descomot_11.htm

⁴ Промысловые объекты (А+А-, В+В-) относятся к классам А и В соответственно

АКТ
Читайте
35
ПДФ

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

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

Для таких зданий характерно обилие витринных стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка обустраивается стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но уже экономит на системе видеонаблюдения и развитой инфраструктуре.

4.2. Торговая недвижимость. Классификация

1. **Высокоточечная торговая недвижимость** – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермаркеты, гипермаркеты, а также торговые помещения/павильоны, расположенные в них.

2. **Прочие торговые и складские типы объектов** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, бизнес-центры, склады, гаражи, таунхаусы

кружки, детские сады, в типично зрелые торговые помещения, переоборудованные из квартир и т.п. В данный класс, кроме того, включены моллы и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов или офисных зданий, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие моллы и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

4.3. Производственно-складская недвижимость. Классификация

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты комбинированной или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (в складские и производственные и наоборот). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются высокой потребностью здания. Расположение, архитектура и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность маневров под заборы сырья/товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласовые складские объекты могут быть полностью

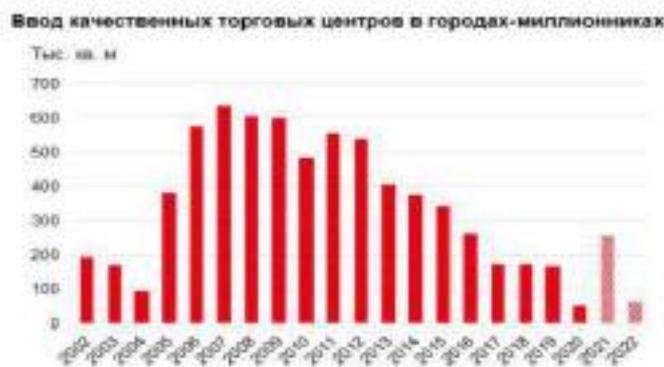
Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

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

4.3.1. Предложение

Согласно данным компании JLL, по итогам 2020 года в России за исключением двух крупнейших городов страны (Москвы, Санкт-Петербурга) и Московской области введено 198 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости, что является минимальным показателем фактически за всю современную историю развития рынка торговой недвижимости.

Рисунок 4.3



Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/pandemiya_vernula_pokazatel_vvoda_torgovyh_centrov_v_rossii_na_uroven_2003_goda

На рынке появилось семь новых качественных объектов, только один из них, KazanMall (54 тыс. кв. м GLA), открылся в городе-миллионнике. По сравнению с 2019 годом, в городах с численностью населения более миллиона человек ввод качественной торговой недвижимости сократился на 68%.

Помимо торгового центра, в Казани открылись такие объекты, как МФК Green park (50 тыс. кв. м) в Нижневартовске, «Балтия Молл» (40 тыс. кв. м) в Калининграде, «Счастье» (19 тыс. кв. м) в Хабаровске, «Матрешка» (18 тыс. кв. м) в Тюмени и два небольших районных торговых центра в Пензе и Новороссийске.

Стоит отметить, что ежегодное замедление прироста качественных торговых площадей – следствие не только пандемии. Постепенное снижение объема ввода качественных торговых центров началось еще в 2016 году. Тогда на региональном рынке впервые с 2006 года появилось меньше 1 млн кв. м, а в 2017-2019 годах в российских регионах появлялось в среднем 500 тыс. кв. м в год. Это объясняется постепенным насыщением рынка предложением качественных площадей.

«В 2021 году ожидается около 660 тыс. кв. м нового предложения, что включает в себя перенесенные с 2020 года проекты. Если все объекты появятся на рынке, ввод 2021 года более чем в три раза превысит показатель 2020 года. Тем не менее, в связи с неопределенностью ситуации с продолжительностью пандемии, девелоперы могут отложить запуск части проектов на более поздний срок. На 2022 год запланировано 335 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Кроме того фокус на рынке торговой недвижимости сместился с бурного строительства больших моллов в сторону реконцепции существующих устаревших проектов в городах с высокой насыщенностью торговыми площадями и строительстве небольших окружных и районных торговых центров в городах, где спрос на них еще не удовлетворен», – комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL.

Рисунок 4.4



Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/pandemiya_vernula_pokazatel_vvoda_torgovyh_centrov_v_rossii_na_uroven_200_3_goda

«Стоит отметить, что многие участники рынка последние пару месяцев с нетерпением ждали массовой вакцинации, надеясь, что она существенно ускорит возврат отрасли в привычное русло. Многие соскучились по «доковидной» жизни, по опыту, который может предоставить только офлайн-формат торговли, и по эмоциям от похода в ресторан, кинотеатр или развлекательный центр», – комментирует Полина Жилкина, руководитель департамента торговой недвижимости компании JLL.

4.3.2. Ценовые характеристики

Рисунок 4.15

* Изменения в процентах от товарооборота наблюдаются в профнекх: одежда (жакет, миникам), семейные развлекательные центры, а также у арендаторов торговой галереи. Продолжится уменьшение форматов в профнекх ДУ, БУО и развлечения.

Профиль арендатора	Средняя площадь, кв. м, 2019	Процент от товарооборота 2019*
Гипермаркет FMCG	>7000	1,9-3%
Гипермаркет FMCG (city формат)	4000-7000	1,6-4,5%
Гипермаркет ДУ	>10000	3-4%
Супермаркет FMCG	1200-3000	3-6%
БМО	800-1800	4-5%
Спортивные товары	1200-4000	4,5-8%
Товары для дома, мебелировка: IKEA, Leroy Merlin, Домоводе, Леруа, Hoff home	1000-3000	4-6%
Товары для детей	300-4000	7-10%
Одежда: женская Zara, H&M, M&S**	1800-4000	3-6%
Одежда: мужская K&M, LC Waikiki, Gantko, Doko Jeans, New Yorker, Inditex (Zara, Mango), LPP (прямой формат)**	700-1800	6-12%
Малопрофильный магазин	1200-3000	10-15%
	350-700	6-13%
	250-500	9-14%
Арендатор торговой галереи	100-200	10-16%
	30-100	13-20%
	<30	15-20%
Ресторан	300-600	10-13%
Кафе/бар	80-170	13-18%
Фудкорт	30-60	13-20%
	80-200	8-9%
Группы развлекательных центров: J&J, Дупл, Космик, Золотая Яблоня	1000-4000	13-20%
Развлекательные центры, малый формат: Аквапарк, Город с детства, Семейный парк	70-300	13-18%

* В таблице приведены средние значения для брендового магазина в товарообороте арендатора различных профнекх (включая сезонные пики) по состоянию на конец 2019 года.

** Среднеотраслевые форматы одежды: женская одежда: одежда (жакет, миникам) - жакет и миникам.

Источник:

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

4.3.3. Инвестиции в строительство

Сегмент торговой недвижимости ожидаемо пострадал наиболее существенно, во II квартале объем вложений в торговые объекты составил менее 1 млрд. руб. Его доля составила всего 1% в объеме сделок за II квартал и 10% по итогам полугодия на контрасте последних 3 лет, где его доля была порядка 30%. Ожидается, что в мире наиболее устойчивыми к кризису будут сегменты складской недвижимости и арендного жилья. В России инвесторы также проявляют интерес к складским объектам, однако во II квартале конверсия сделок в этом сегменте была низкая. Во втором полугодии, по нашим прогнозам, объем сделок со складскими объектами должен увеличиться.

Рисунок 4.16



Источник: https://shopandmall.ru/analytics/investicionnyy_rynok_vo_vremya_karantina

Рисунок 4.17



Источник: https://shopandmall.ru/analytics/investicionnyy_rynok_vo_vremya_karantina

Во II квартале 2020 года ставка капитализации для премиальных офисных объектов в Москве не претерпела изменений, сохранившись на уровне 9%. Для премиальных объектов торговой недвижимости ставка капитализации увеличилась на 25 б. п. до 9,75%, а для складских объектов снизилась на 25 б. п. до 10,75%. В дальнейших периодах мы предполагаем продолжение этого тренда. При этом, снижение ключевой ставки ЦБ будет в перспективе способствовать компрессии ставок капитализации во всех сегментах.

4.3.4. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа

На сегодняшний день в Уфе функционирует 124 объекта, называющих себя торговыми центрами, однако из них только 16 можно отнести к качественным⁹ ТЦ.

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

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

⁹ Под качественным торговым центром понимается торговый центр арендопригодной площадью не менее 5 тыс. кв.м. с эффективной концепцией, имеющей в своем составе один или несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами, с благоустроенной прилегающей территорией и достаточной парковкой для посетителей.

Рисунок 4.17

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

Города	Численность населения по данным на 01.01.2018г ¹ , тыс. чел.	Обеспеченность качественными торговыми площадями ² , кв.м/1000 чел.	Средняя номинальная численность з/п по городу, 2018 год ³ , тыс. руб.	Величина прожиточного минимума на душу населения по области ³ , 2018 год, руб.
Самара	1 163	665	42 952	9 872
Екатеринбург	1 469	671	51 293	10 217
Нижний Новгород	1 267	562	45 755	9 222
Воронеж	1 047	557	38 932	8 744
Санкт-Петербург	5 384	528	56 586	11 021
Москва	12 630	502	79 680	16 260
Уфа	1 121	426	46 512	8 940
Челябинск	1 202	418	41 592	9 368
Казань	1 252	357	46 249	8 800
Новосибирск	1 612	360	46 667	10 552
Пермь	1 052	250	44 863	10 098
Среднее значение		498		

**

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

2 служба государственной статистики, gks.ru

3 Knight Frank и Colliers

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

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

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

Рисунок 4.18



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

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

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

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

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

В этом году стабилизировалась ситуация с текучкой арендаторов в большинстве торговых центров. В сегменте аренды офисных центров ситуация постоянна уже несколько лет, характеризуется высокой заполняемостью центров с удачной локацией, и наличием вакантных площадей в иных.

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

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

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

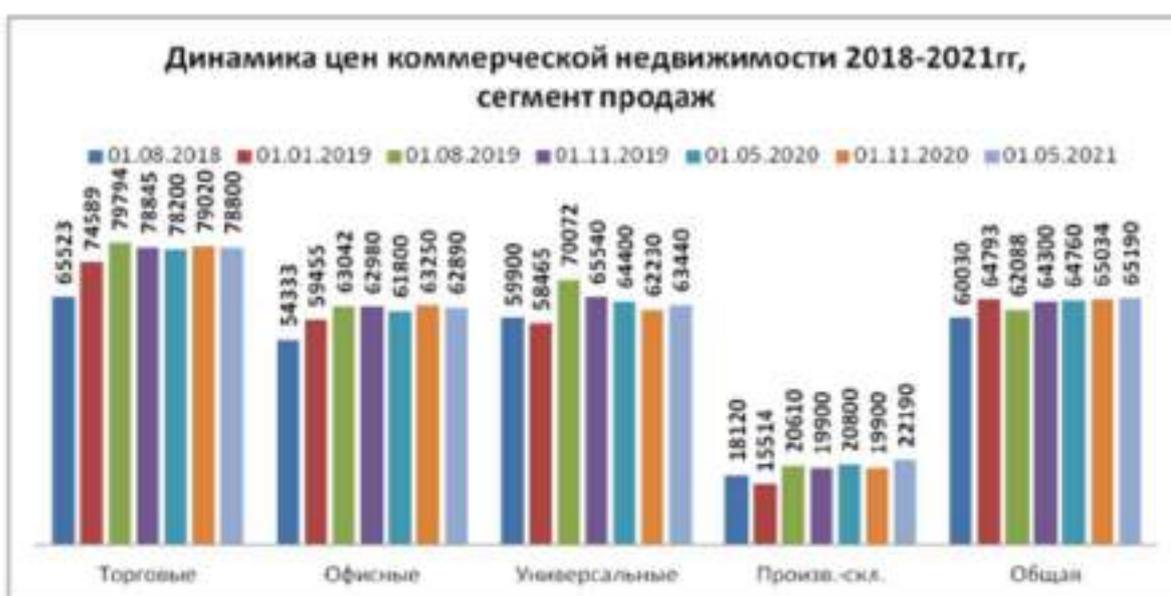
Также настоящий рынок показывает изменение параметров выбора помещений долгосрочными инвесторами-покупателями, и новые критерии расчета окупаемости инвестиций. Например, эффективные ранее для собственника методы ставки аренды против рыночной стоимости по методу валового рентного коэффициента, а также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

Продажа

Рисунок 4.19

Уфа. Сегмент продаж.

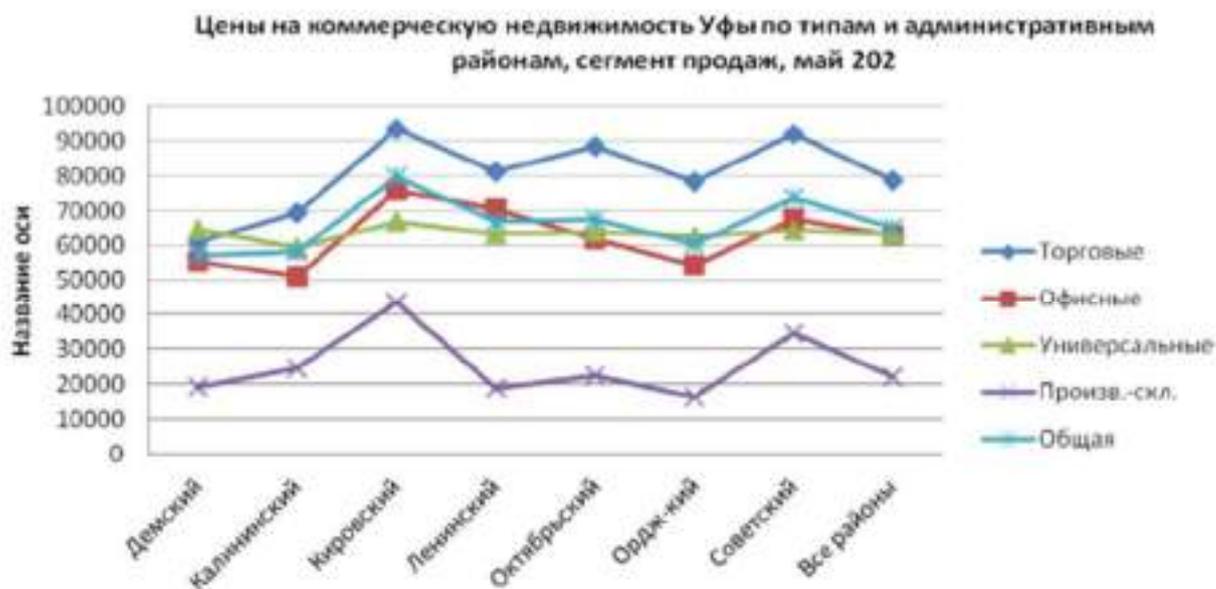
Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Промыш.-скл.	Общая
01.08.2018	65523	54333	59900	18120	60030
01.01.2019	74589	59455	58465	15514	64793
01.08.2019	79794	63042	70072	20610	62088
01.11.2019	78845	62980	65540	19900	64300
01.05.2020	78200	61800	64400	20800	64760
01.11.2020	79020	63250	62230	19900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



Ср. цена продаж за м ²	Центр	Проспект	Спайлтоуер	Дежа	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Иморс	Шахша	Все районы
Торговые	110020	108600	87600	69900	85750	76600	64200	61230	48800	78800
Офисные	88320	82210	68750	61120	80110	66230	68900	62150	-	62890
Универсальные	94430	87800	72200	66100	75220	55400	52100	48500	43680	63440
Промыш.-скл.	-	48900	-	31000	42260	22100	-	25600	15660	22190
Общая	97590	89546	76163	64691	63611	62961	68400	62709	30863	66190

Ср. цена продаж за м ²	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордынский	Советский	Все районы
Торговые	81300	69040	93420	81190	88640	78420	92050	78800
Офисные	66340	50690	75980	70480	61880	64320	67660	62890
Универсальные	64780	59470	66740	63240	64220	62440	64480	63440
Промыш.-скл.	19230	24450	43840	18850	22340	16250	34600	22190
Общая	67340	58360	79880	66783	67703	60409	73883	66190

Рисунок 4.20



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

Аренда

Сегмент сохраняет стабильность. Весенние ожидания, которые привели к некоторому росту цены, не отыгрались летом, с осени активность несколько снизилась. Коммерческая недвижимость вообще всегда показывает тенденции, не коррелирующие с рынком жилья. Стоимость кв.м. формируется в первую очередь местоположением объекта относительно потоков потенциальных потребителей, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса с учетом произошедших ограничений и изменений, которые, вероятнее всего, частично останутся в нашей жизни уже как привычки. Во-вторую - парковкой, транспортной доступностью. Наибольшим приоритетом для торговых помещений является расположение на так называемой Красной линии, для офисных – преимущественно нахождение в спальных районах города, для складских и производственных – наличие больших территорий и отдаленность от города и т.д. Сейчас добавляется также условие и возможность работать с товарами и услугами первой необходимости. Так же важно:

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

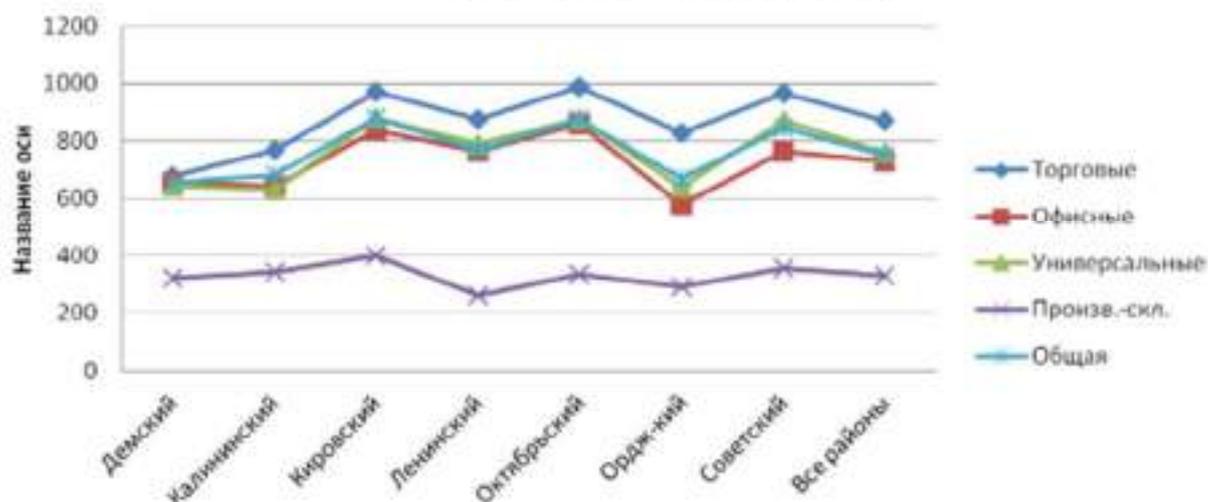
Рисунок 4.21

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

Динамика цен коммерческой недвижимости 2018-2021гг, сегмент аренды



Цены на коммерческую недвижимость Уфы по типам и административным районам, сегмент аренды, май 2021



Ср. цена аренды за м2	Центр	Простег	Симайлово	Дика	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Итнерс	Шиха	Всерайонь
Торговые	1050	990	945	855	800	835	785	770	590	870
Офисные	960	870	690	645	790	600	665	610	480	730
Универсы	944	925	820	660	910	590	610	635	610	760
Прочие_отп.	510	658	330	210	328	240	-	277	210	330
Общая	970	840	690	680	830	620	580	680	600	750

Ср. цена аренды за м2	Демонь	Калининский	Вировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-ский	Советский	Все районы
Торговые	680	770	570	875	990	830	965	870
Офисные	655	645	836	788	880	580	788	730
Универсальные	646	630	880	790	875	639	870	760
Прочие_отп.	320	340	400	260	335	290	354	330
Общая	657	681	882	789	874	666	844	750

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

4.3.5. Торговые центры Уфы

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>СТЦ «Мега Уфа» Дата открытия: 1 ноября 2011 года** Адрес: ул. Рубанная, д. 176* Сайт: http://mega.ru/shops/ufa/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 141 800/114 700* Кол-во этажей: 7 этажа Кол-во парковочных мест: 6-600* Выяснен: 1% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,76</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан (FMCG), IKEA (Товары для дома), Landy Merlin (DOY).</p>
	<p>ТРК «Семья» Дата открытия: 29 ноября 2009**** Адрес: проспект Октября, 34 Сайт: http://semya.ru/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 73 000/52 000*** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 100*** Выяснен: менее 3% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,44</p>	<p>Якорные арендаторы: «Карусели» (FMCG), Детский мир (товары для детей), Эльдредо (БТИС).</p>
	<p>ТРЦ «Планета» Дата открытия: 14 декабря 2013 года* Адрес: ул. Энгельса, 20 Сайт: http://planeta-mall.ru Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 154 058/132 440* кол-во этажей: 3 уровня – 1 этаж и 2 подземных этажа. Кол-во парковочных мест: 1 200. Выяснен: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,05</p>	<p>Якорные арендаторы: О'кей (FMCG), Эльдредо (БТИС), М.Видео (БТИС), Спортмастер, Family, Бубли Гун (товары для детей)</p>

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРК «Ирмел» Дата открытия: 11 июня 2006 года. Адрес: ул. Менделеева 332 Сайт: http://irmel-info.ru/ Масштаб: суперкрупной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 59 550**/26 200** Кол-во этажей: 2 Кол-во парковочных мест: 1200 (многоуровневая парковка)** + 300 (открытая)** Вакансия: около 10% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 5,73</p>	<p>Якорные арендаторы: гипермаркет Магнит (FMO), Эльдorado (ST&S), СпортМастер</p>
	<p>ТК «Центральный» Дата открытия: 1 сентября 2010 года Адрес: ул. Цюрупы, 97 Сайт: http://central-mall.ru/ Масштаб: суперкрупной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 48 000**/37 000** Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 500* Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 1,36</p>	<p>Якорные арендаторы: Фреш-маркет (продукты питания), М.Видео (BT&S), Дрэг-скаутинг (товары для детей).</p>
	<p>Лайф-стайл центр «Башкирия» Дата открытия: 3 ноября 1997 года, реконструкция 2014 год. Адрес: ул. Менделеева, 205 Сайт: http://bashkiyalifestyle.ru/ Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 36 000***/22 000** кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 1000** Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 4,55</p>	<p>Якорные арендаторы: Rich Family (товары для детей), Базар М1 (продукты питания).</p>

Активация 1
Убыль арендатора
«Позитив».

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРЦ «Искон» Дата открытия: 3 февраля 2012 года. Адрес: ул. Комсомольская, 112 Сайт: http://jule.ru/ufa/ Масштаб: суперкрупной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 42 000***/25 500** Кол-во этажей: 4+1 парковочный уровень. Кол-во парковочных мест: 700** Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 2,75</p>	<p>Якорные арендаторы: O'Kea (FMO), K&M (обувь).</p>
	<p>ЦТМР «Мир» Дата открытия: 12 июня 2004 года. Адрес: проспект Октября, 4/1 Сайт: http://centralmir.com Масштаб: суперкрупной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 50 375**/22 347** Кол-во этажей: 4 этажа Кол-во парковочных мест: 460 Вакансия: 10% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 2,91</p>	<p>Якорные арендаторы: М.Видео (BT&S), DNS, Спортмастер (спорттовары), Ситилинк (BT&S), супермаркет Райт (FMO).</p>
	<p>МФК «ЯЙ» Дата открытия: февраль 2016 года** Адрес: Пароменев, 156 Сайт: mfk-ya-arenda.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 30 327**/23 000** Кол-во этажей: 5 этажей торговля Кол-во парковочных мест: 100* Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машин/мест на 100 кв.м.): 4,79</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMO), Посуде-центр, Rich Family</p>

Активация 1
Убыль арендатора
«Позитив».

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мульти-якорные арендаторы
	<p>ТЦ «Аркада» Дата открытия: 19 сентября 2014 года*** Адрес: Минигали Губайдуллин, 6 Сайт: http://arkada-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 59 000**/25 000** Кол-во этажей: 5 уровней – 3 этажа: 2 цокольных уровня Кол-во парковочных мест: 1500*** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,20</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан Сити (FMCC), М. Видео (БТХЗ), Дочки-сыночки (товары для детей), Мои документы (МФЦ)</p>
	<p>ТНЦ «ULTRA» Дата открытия: ноябрь 2019** Адрес: ул. Бакалинская, 27 Сайт: http://ultra-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 45 380***/24 000* Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 1000* Вакансия: около 15% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 4,59</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCC), Эльдorado (БТХЗ), Эконмаркет (одежда)</p>
	<p>ТРК «Звездный» Дата открытия: декабрь 2007 года** Адрес: ул. Академика Королева, 14 Сайт: http://zvezdny-ufa.ru/ Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 16 273*/14 100** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 300**** Вакансия: около 12% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 0,93</p>	<p>Якорные арендаторы: Перекресток (FMCC)</p>

Активация
Товары для детей
"Перекресток"

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мульти-якорные арендаторы
	<p>ЦТМО «Простор» Дата открытия: 31 декабря 2007 года Адрес: ул. Маршала Жукова, 29 Сайт: http://prostora-ufa.ru Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 17 500*/14 000** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 140* Вакансия: менее 5% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 1,00</p>	<p>Якорные арендаторы: М.Видео (БТХЗ), Детский мир, Спортмастер.</p>
	<p>ТЦ «Гостиный двор» Дата открытия: 2004 г., реконструкция 2014 г. Адрес: Верненоторговая ул. 1 Сайт: http://gostinydvor.com Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 40 000**/21 000** Кол-во этажей: 2 этажа: цоколь Кол-во парковочных мест: 280-расчетно, по площади парковки Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,35</p>	<p>Якорные арендаторы: Перекресток (FMCC), аэна фудкорт</p>
	<p>ТРК «Галерея Арт» Дата открытия: 2008* Адрес: Чернышевского, 15 Сайт: http://www.galeriart.ru Масштаб: районный (в силу формата) Площадь общая / торговая (GVA/GLA), кв. м: 29 000*/8000* Кол-во этажей: 6 уровней – 3 цокольных уровня и 3 этажа Кол-во парковочных мест: 225* Вакансия: около 5% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 2,82</p>	<p>Якорные арендаторы: Глобус (FMCC), Бардом (товары для дома)</p>

Активация
Товары для дома
"Глобус"

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и иные входные арендаторы
	ТЦ «Элеватор» Дата открытия: 2008 Адрес: ул. Ленина, 65/4 Сайт: http://www.elevatorufa.ru Масштаб: районный Площадь: общая / торговая (СВА/СЛА), кв. м: 11 000/8 000* Кол-во этажей: Кол-во парковочных мест, машиномест:100** Вакансия: 3-5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,25	Якорные арендаторы: Детский мир, RBT.ru

*Источник: Торговая недвижимость Уфы. Состояние, ожидания, перспективы. Июнь 2019.,
<https://drive.google.com/file/d/1RImfJOY7d5CTMpyhahBEcD0HODlsR3o/view>*

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

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

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные

работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

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

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Местоположение

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

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

Общая площадь

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

Таблица 4.1 Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право на улучшения	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. Диапазон зависимости до 50%
Условия продажи	Особые условия продажи (Наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. Диапазон зависимости до 50%

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако. При существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен до 40%
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +20% в зависимости от конкретных факторов местоположения
	Расположение относительно трассы	На стоимость коммерческой недвижимости оказывает значительное влияние расположение вблизи транспортных магистралей, разница в стоимости может составлять 10-30%.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%
	Вид и состояние отделки	Корректировка на состояние отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 30%
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Отдельный вход	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным (ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (ставка ниже среднерыночных данных). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер операционных расходов	Размер операционных расходов отличается в объектах разного класса и площади. Различия может достигать 50% от размера операционных расходов
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

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

Согласно данным компании JLL, по итогам 2020 года в России за исключением двух крупнейших городов страны (Москвы, Санкт-Петербурга) и Московской области введено 198 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости, что является минимальным показателем фактически за всю современную историю развития рынка торговой недвижимости.

По прогнозам института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, розничный товароборот к концу 2020 г. снизится на 6,2% (г/г), а реальные располагаемые доходы — на 6,5% (г/г).

По предварительным прогнозам, с учетом снятия ограничительных мер во всех городах России в июле, суммарный годовой доход торговых комплексов по итогам 2020 г. в среднем может сократиться на 20–27% от запланированного. Тем не менее существенная корректировка данного

прогноза может произойти после анализа результатов деятельности торговых объектов в первые три месяца с момента снятия ограничений.

На момент публикации отчета ограничительные меры по работе торговых центров еще остаются в силе в подавляющем большинстве регионов, включая такие крупные города, как Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург и другие, так что степень влияния карантинных мер на торговую недвижимость в этих городах еще предстоит оценить.

Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с околонулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10–15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25–30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке.

Динамика ставок, их снижение или рост будут зависеть от потребительского поведения, сроков восстановления рынка в целом и, как результат этих факторов, восстановления товарооборота арендатора в конкретных торговых центрах. Даже при наличии фиксированной ставки в контракте, возвращение ее на докризисный уровень также возможно после восстановления товарооборотов арендаторов.

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

5.1. Методика расчета

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

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

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

В рамках настоящего Отчета использовался метод дисконтирования денежных потоков.

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

Расчет справедливой стоимости осуществляется по следующей формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^t \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{V}{(1+r)^t} = \sum_{n=1}^n \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0,5}} + \frac{FV_t \times (1+g)}{(1+r)^t} \cdot 0,06$$

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

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

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

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

Таблица 5.1 Расчёт индекса потребительских цен (среднее значение)

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025
Индекс потребительских цен, % прироста (среднее)	4,7	4,35	4	3,95	3,95

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

Консенсус-прогноз Института «Центр развития»

Валовой ВВП, прогнозы на 2021 - 2023 гг. (период 23.01 - 30.09.2021 г.)

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Валовой ВВП в млрд. руб.	117	120	123	127	131	135	141
Индекс инноваций в реальном секторе	110	110	111	112	113	114	115
Индекс инноваций в сфере услуг	117	117	118	119	120	121	122
Индекс инноваций в сфере услуг	118	118	119	120	121	122	123
Индекс инноваций в сфере услуг	119	119	120	121	122	123	124
Индекс инноваций в сфере услуг	120	120	121	122	123	124	125

Валовой ВВП, прогнозы на 2021 - 2023 гг. (период 23.01 - 30.09.2021 г.)

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Валовой ВВП в млрд. руб.	117	120	123	127	131	135	141
Индекс инноваций в реальном секторе	110	110	111	112	113	114	115
Индекс инноваций в сфере услуг	117	117	118	119	120	121	122
Индекс инноваций в сфере услуг	118	118	119	120	121	122	123
Индекс инноваций в сфере услуг	119	119	120	121	122	123	124
Индекс инноваций в сфере услуг	120	120	121	122	123	124	125

Сводный опережающий индекс (СОИ)

Индекс опережающих индикаторов, прогноз на 2021 - 2023 гг.

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>

5.2. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов¹⁰:

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

где:

BC - безрисковая ставка дохода,

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

L - премия за низкую ликвидность объекта,

M - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

¹⁰ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

В качестве безрисковой ставки доходности Оценщиком было использовано значение доходности российских облигаций со сроком погашения в 2030 г., которая на дату оценки составила **7,91%**¹¹.

Принт-скрин источника:



Источник: <https://www.rusbonds.ru/>

Премия за риск вложений в данную недвижимость

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

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

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

Премия за низкую ликвидность

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

В рамках настоящей оценки данная премия рассчитывалась исходя из среднего значения срока экспозиции объекта недвижимости торгового назначения по группе Б согласно данным

¹¹ Источник: <https://rusbonds.ru/bonds/155090/>. Исходя из срока проведения работ и даты оценки, Оценщик предполагает, что за указанный период возможное изменение безрисковой ставки не способно материально повлиять на расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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

№	Наименование объектов	01.07.2021	02.07.2021	03.07.2021	04.07.2021	05.07.2021
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и перевозки сельскохозяйственной продукции для собственных нужд хозяйств, личных, фермер и агропартнерств, включая склады, с/т и т.п., расположенные на земельном участке сельскохозяйственного назначения	11	9	10	11	11
10	Сараи, гаражи, здания складского назначения, административные и вспомогательные здания, расположенные на земельном участке, объединенный с земельным участком, подлежащим изъятию	9	11	9	9	10
11	Производственные объекты (здания и сооружения) промышленного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенный с земельным участком, подлежащий изъятию	9	11	10	11	11
12	Сельскохозяйственные комплексы (здания, участки земли и сооружения), расположенные на земельном участке, подлежащем изъятию	9	11	10	10	10
Объекты складского назначения						
13	Административные (офисные) здания и сооружения	9	11	9	7	9
14	Коммерческие торговые здания и сооружения	9	10	10	9	11
15	Производственные объекты (здания и сооружения) промышленного назначения, расположенные на земельном участке, подлежащем изъятию	9	10	10	9	11
16	Торговые и развлекательные здания и сооружения (здания)	9	10	7	9	9

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

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 7,91\% \times 8 / 12 \text{ месяцев} = 5,27\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Таблица 5.2 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	7,91%
Премия за риск, присущий объекту	1,00%
Премия за низкую ликвидность	5,27%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,18%

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

- методом Ринга;
- методом Инвуда;
- методом Хоскольда.

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

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

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

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

Норма возврата капитала по методу Инвуда определялась по формуле:

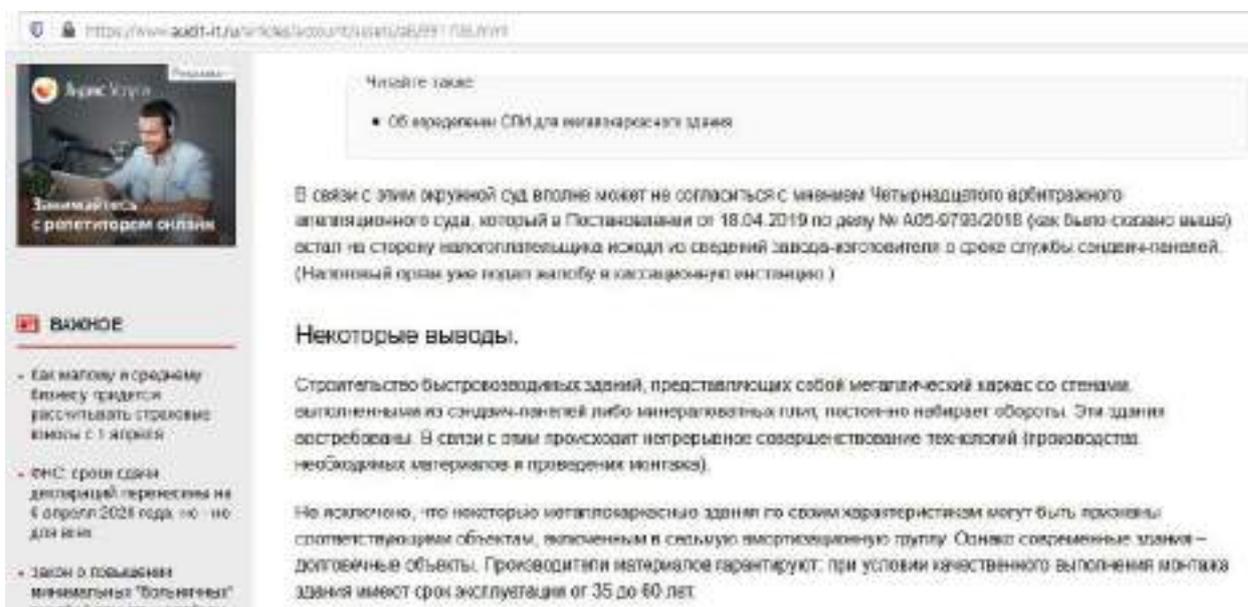
$$НВ = Y / ((1+Y)^n - 1),$$

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

Срок жизни определялся согласно данным, представленным в открытых источниках.

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

Принт-скрин источника



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

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

Таблица 5.3 Расчет нормы возврата капитала и ставки капитализации

Ставка дисконтирования	Год реконструкции	Фактический возраст	СПИ	ОСПИ	Норма возврата капитала	Ставка капитализации
15,18%	2014	7	60	53	0,01%	15,19%

Источник: расчеты Оценщика.

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

5.3. Ставка аренды

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

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

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

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

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

Источник: данные из договоров аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: данные из договоров аренды

В соответствии с условиями существующих договоров аренды:

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

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

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

Таблица 5.4 Данные договоров аренды

№ п/п ¹²	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв.м	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования)	1	28 241,60	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	15 777,50	4 812 137,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
						222,09	143 248,05	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования)	1	2 119,10	СТО	Л	1 168,10	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования)	1	548,20	Склад	Л	548,20	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2	1/2	5 664,35	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	349,10	225 169,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
						4 851,60	1 000 000,00	Договор аренды №3 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018 г.	26.03.2023
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	1/2	9,10	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	9,10	5 869,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования)	1	5 963,90	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа,	1	2 169,20	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.	на 11 месяцев

¹² Нумерация согласно нумерации Таблицы 2.1. настоящего Отчета.

№ п/п ¹²	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв.м	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
	р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724								
	ИТОГО (без учета вспомогательных зданий и сооружений)		49 305,25			29 325,29	10 687 322		

Источник: данные Заказчика.

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

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

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

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

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №5.5, 5.6. и 5.7. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹³:

¹³ В случае если ставки аренды включали НДС, то Оценщиком такие ставки аренды отчищались от НДС (20%).

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Бакалинская ул., 64/5	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свердлова, 90	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Кировоградская ул., 10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувькина, 18
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	3 777,04	1 150,0	1 317,0	1 100,0	1 000,0	1 600,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		7 500,0	6 000,0	5 400,0	7 000,0	7 200,0
Описание		<p>Сдается торговое помещение, площадью 1150.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Бакалинская ул, 64/5</p> <p>Отличительные особенности:</p> <p>Сдаются торговые площади в ТК "Оптима" по адресу Бакалинская, 64/5. Новостройка. Первая линия; Удобное место, располагающее к торговле; Высокий автомобильный и пешеходный трафик; Якорные арендаторы - Перекресток, автошкола, фитнес-клуб; Высокие потолки; Большая парковка. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ</p>	<p>Сдается торговое, площадью 1317.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Академика Королева ул, 14</p> <p>Отличительные особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Популярный торговый центр на пересечении улиц Гагарина и Королева - Очень выгодное расположение, РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ - Отличный трафик; - Постоянная клиентура; - Идет активное развитие торгового центра, привлечение известных брендов; - На первом этаже будет расположен гипермаркет Перекресток; - На втором этом этаже работает DNS, Детский игровой центр, Много мебели; - На третьем этаже находится самый посещаемый в Сипайлово фитнес-центр "Kogolef" - Панорамные окна - Эскалаторы до каждого этажа, лифты, лестничные марши, звукоизоляционные выходы - Новая система пожарной безопасности - Видеонаблюдение, охрана, интернет провайдер - Очень популярное место у местных жителей, рядом нет конкурентных торговых центров; - 4 остановки общественного транспорта - Высокий автомобильный и 	<p>Сдается торгово-офисное помещение в ТСК Свердловский</p> <p>Площадь помещения 1100 кв.м., есть возможность аренды частями</p> <p>Высокое качество отделки, современный дизайн.</p> <p>Панорамное остекление, вид на центральную часть города.</p> <p>эскалаторы OTIS, лифт OTIS, грузовой лифт (грузоподъемность 1000 кг.).</p> <p>Обеспечена хорошая транспортная доступность как на личном транспорте (есть собственная автостоянка на 150 машиномест), так и на общественном (рядом расположены остановки общественного транспорта).</p> <p>Высокий уровень транспортной и пешеходной оживленности улиц, плотные потоки как жителей района, так и людей, посещающих его в других целях (по работе, учебе и т. д.)</p>	<p>Сдается торговое, площадью 1000.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Кировоградская ул, 10</p> <p>Отличительные особенности:</p> <p>Сдаются торговые площади на 1-4 этажах в четырехэтажной торговой части нового современного БЦ. Площадь каждого этажа в районе 2500 кв.м.</p> <p>ОПС, система кондиционирования, эскалатор между этажами, 2 пассажирских лифта;</p> <p>- 4-х уровневый паркинг, большая парковка вокруг здания;</p> <p>- в непосредственной близости от делового центра;</p> <p>- есть возможность рассмотреть деление площади на 2-х или 3-х арендаторов;</p> <p>- общая площадь БЦ более 37000 кв.м., состоит из</p>	<p>Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м, в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, время работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Монро, Оптима, мебель и сантехника для ванных комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Внутри местное кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, гидрантная и водная система пожаротушения. Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение. Парковка автомобилей - наземная. Парковка на 150 машиномест, парковка предоставляется бесплатно. Бесплатно место для размещения вашей рекламы на фасаде. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
			пешеходный трафик; - Густонаселённый жилой район.		офисной части(13500 кв.м.) и торговой части с паркингом(21000 кв.м.); - условия цены и аренды обсуждаются.	Бесплатное юридическое сопровождение. Готовы к переговорам с потенциальным арендатором. Тип помещения в торговом комплексе
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/258910388/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/244809520/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915271/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/244810616/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/225594983/
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 500	6 000	5 400	7 000	7 200
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 500	6 000	5 400	7 000	7 200
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Бакалинская ул., 64/5	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свердлова, 90	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Кировоградская ул., 10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувькина, 18
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-20,41%	-20,41%	-20,41%	-20,41%	-20,41%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 731	4 584	4 126	5 349	5 501
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 731	4 584	4 126	5 349	5 501
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 731	4 584	4 126	5 349	5 501
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	2 этаж	4 этаж	1 этаж	2 этаж
Общая площадь	3 777,04	1 150,00	1 317,00	1 100,00	1 000,00	1 600,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00	0,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	1 150,00	1 317,00	1 100,00	0,00	1 600,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	3 777,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	1,000	1,000	0,000	1,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,690	0,870	0,870	0,870	1,000	0,870
Корректировка на этаж расположения, %		-20,69%	-20,69%	-20,69%	-31,00%	-20,69%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 545	3 636	3 272	3 691	4 363
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 545	3 636	3 272	3 691	4 363
Описание состояния согласно источника информации	С простой внутренней и наружной отделкой	Типовой ремонт				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	-6,54%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 545	3 636	3 058	3 691	4 363
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют					
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 545	3 636	3 058	3 691	4 363
Сумма абсолютных корректировок		2 955	2 364	2 342	3 309	2 837
Коэффициент вариации	15,57%					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,51	0,51	0,49	0,46	0,51
Вес	100,00%	20,66%	20,66%	19,53%	18,50%	20,66%
Вклад в стоимость объекта		939	751	597	683	901
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год	3 871					

Источник: расчеты Оценщика.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Бакалинская ул., 64/5	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свердлова, 90	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Кировоградская ул., 10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	14 836,30	1 150,0	1 317,0	1 100,0	1 000,0	1 600,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		7 500,0	6 000,0	5 400,0	7 000,0	7 200,0
Описание		<p>Сдается торговое помещение, площадью 1150.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Бакалинская ул, 64/5</p> <p>Отличительные особенности:</p> <p>Сдаются торговые площади в ТК "Оптима" по адресу Бакалинская, 64/5.</p> <p>Новостройка.</p> <p>Первая линия;Удобное место, располагающее к торговле;Высокий автомобильный и пешеходный трафик;Якорные арендаторы - Перекресток, автошкола, фитнес-клуб;Высокие потолки;Большая парковка.</p> <p>ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ</p>	<p>Сдается торговое, площадью 1317.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Академика Королева ул, 14</p> <p>Отличительные особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Популярный торговый центр на пересечении улиц Гагарина и Королева - Очень выгодное расположение, РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ - Отличный трафик; - Постоянная клиентура; - Идет активное развитие торгового центра, привлечение известных брендов; - На первом этаже будет расположен гипермаркет Перекресток; - На втором этом этаже работает DNS, Детский игровой центр,Много мебели; - На третьем этаже находится самый посещаемый в Сипайлово фитнес-центр "Korolef" - Панорамные окна - Эскалаторы до каждого этажа, лифты, лестничные марши,эвакуационные выходы - Новая система пожарной безопасности - Видеонаблюдение, охрана, интернет провайдер - Очень популярное место у местных 	<p>Сдается торгово-офисное помещение в ТСК Свердловский</p> <p>Площадь помещения 1100 кв.м., есть возможность аренды частями</p> <p>Высокое качество отделки, современный дизайн.</p> <p>Панорамное остекление, вид на центральную часть города.</p> <p>эскалаторы OTIS, лифт OTIS, грузовой лифт (грузоподъемность 1000 кг.).</p> <p>Обеспечена хорошая транспортная доступность как на личном транспорте (есть собственная автостоянка на 150 машиномест), так и на общественном (рядом расположены остановки общественного транспорта).</p> <p>Высокий уровень транспортной и пешеходной оживленности улиц, плотные потоки как жителей района, так и людей, посещающих его в других целях (по работе, учебе и т. д.)</p>	<p>Сдается торговое, площадью 1000.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Кировоградская ул, 10</p> <p>Отличительные особенности:</p> <p>Сдаются торговые площади на 1-4 этажах в четырехэтажной торговой части нового современного БЦ.</p> <p>Площадь каждого этажа в районе 2500 кв.м.</p> <p>ОПС, система кондиционирования, эскалатор между этажами,2 пассажирских лифта;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4-х уровневый паркинг,большая парковка вокруг здания; - в непосредственной близости от делового центра; - есть возможность рассмотреть деление площади на 2-х или 3-х арендаторов; - общая площадь БЦ более 	<p>Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м, в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистральной района, время работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Монро, Оптима, мебель и сантехника для ваннх комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Внутри местное кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, гидрантная и водяная система пожаротушения.</p> <p>Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение.</p> <p>Парковка автомобилей - наземная. Парковка на 150 машиномест, парковка предоставляется бесплатно.</p> <p>Бесплатно место для размещения</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
			жителей, рядом нет конкурентных торговых центров; - 4 остановки общественного транспорта - Высокий автомобильный и пешеходный трафик; - Густонаселённый жилой район.		37000 кв.м., состоит из офисной части (13500 кв.м.) и торговой части с паркингом (21000 кв.м.); - условия цены и аренды обсуждаются.	вашей рекламы на фасаде. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ Бесплатное юридическое сопровождение. Готовы к переговорам с потенциальным арендатором. Тип помещения в торговом комплексе
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/258910388/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/244809520/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915271/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/244810616/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/225594983/
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 500	6 000	5 400	7 000	7 200
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 500	6 000	5 400	7 000	7 200
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Бакалинская ул., 64/5	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свердлова, 90	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Кировоградская ул., 10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	4 этаж	1 этаж	2 этаж
Общая площадь	14 836,30	1 150,00	1 317,00	1 100,00	1 000,00	1 600,00
Площадь 1 этажа	14 836,30	0,00	0,00	0,00	1 000,00	0,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	1 150,00	1 317,00	1 100,00	0,00	1 600,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	1,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	1,000	1,000	0,000	1,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	1,000	0,870	0,870	0,870	1,000	0,870
Корректировка на этаж расположения, %		14,94%	14,94%	14,94%	0,00%	14,94%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 276	6 621	5 959	6 720	7 945
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 276	6 621	5 959	6 720	7 945
Описание источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на состояние отделки, %		16,00%	16,00%	8,41%	16,00%	16,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	7 680	6 460	7 795	9 216
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют					
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	7 680	6 460	7 795	9 216
Сумма абсолютных корректировок		2 700	2 160	1 492	1 355	2 592
Коэффициент вариации	15,57%					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,54	0,54	0,61	0,70	0,54
Вес	100,00%	18,40%	18,40%	20,90%	23,89%	18,40%
Вклад в стоимость объекта		1 767	1 413	1 350	1 862	1 696
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год		8 089				

Источник: расчеты Оценщика.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Бакалинская ул., 64/5	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свердлова, 90	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Кировоградская ул., 10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	13 673,40	1 150,0	1 317,0	1 100,0	1 000,0	1 600,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		7 500,0	6 000,0	5 400,0	7 000,0	7 200,0
Описание		<p>Сдается торговое помещение, площадью 1150.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Бакалинская ул, 64/5</p> <p>Отличительные особенности:</p> <p>Сдаются торговые площади в ТК "Оптима" по адресу Бакалинская, 64/5. Новостройка. Первая линия; Удобное место, располагающее к торговле; Высокий автомобильный и пешеходный трафик; Якорные арендаторы - Перекресток, автошкола, фитнес-клуб; Высокие потолки; Большая парковка. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ</p>	<p>Сдается торговое, площадью 1317.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Академика Королева ул, 14</p> <p>Отличительные особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Популярный торговый центр на пересечении улиц Гагарина и Королева - Очень выгодное расположение, РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ - Отличный трафик; - Постоянная клиентура; - Идет активное развитие торгового центра, привлечение известных брендов; - На первом этаже будет расположен гипермаркет Перекресток; - На втором этом этаже работает DNS, Детский игровой центр, Много мебели; - На третьем этаже находится самый посещаемый в Сипайлово фитнес-центр "Kogolef" - Панорамные окна - Эскалаторы до каждого этажа, лифты, лестничные марши, звукоизоляционные выходы - Новая система пожарной безопасности - Видеонаблюдение, охрана, интернет провайдер - Очень популярное место у местных жителей, рядом нет конкурентных торговых центров; - 4 остановки общественного транспорта 	<p>Сдается торгово-офисное помещение в ТСК Свердловский</p> <p>Площадь помещения 1100 кв.м., есть возможность аренды частями</p> <p>Высокое качество отделки, современный дизайн.</p> <p>Панорамное остекление, вид на центральную часть города. эскалаторы OTIS, лифт OTIS, грузовой лифт (грузоподъемность 1000 кг.).</p> <p>Обеспечена хорошая транспортная доступность как на личном транспорте (есть собственная автостоянка на 150 машиномест), так и на общественном (рядом расположены остановки общественного транспорта).</p> <p>Высокий уровень транспортной и пешеходной оживленности улиц, плотные потоки как жителей района, так и людей, посещающих его в других целях (по работе, учебе и т. д.)</p>	<p>Сдается торговое, площадью 1000.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Кировоградская ул, 10</p> <p>Отличительные особенности:</p> <p>Сдаются торговые площади на 1-4 этажах в четырехэтажной торговой части нового современного БЦ. Площадь каждого этажа в районе 2500 кв.м.</p> <p>ОПС, система кондиционирования, эскалатор между этажами, 2 пассажирских лифта;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4-х уровневый паркинг, большая парковка вокруг здания; - в непосредственной близости от делового центра; - есть возможность рассмотреть деление площади на 2-х или 3-х арендаторов; - общая площадь БЦ более 37000 кв.м., состоит из офисной части (13500 кв.м.) и торговой части с паркингом (21000 кв.м.); - условия цены и аренды обсуждаются. 	<p>Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м, в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен на первой линии, на основной магистрали района, время работы торгового центра с 10 до 21 ч., открыто ежедневно. Более 130 арендаторов, из них якорные: Перекресток, Ювелирцентр, Монро, Оптима, мебель и сантехника для ванных комнат Марка, детский гипермаркет "Чудо Юдо".</p> <p>Внутри местное кондиционирование, вентиляция, центральное отопление, гидрантная и водная система пожаротушения.</p> <p>Доступ в торговый центр свободный, ведется круглосуточное видеонаблюдение.</p> <p>Парковка автомобилей - наземная. Парковка на 150 машиномест, парковка предоставляется бесплатно. Бесплатно место для размещения вашей рекламы на фасаде.</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
			- Высокий автомобильный и пешеходный трафик; - Густонаселенный жилой район.			ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ Бесплатное юридическое сопровождение. Готовы к переговорам с потенциальным арендатором. Тип помещения в торговом комплексе
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/258910388/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/244809520/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915271/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/244810616/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/225594983/
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 500	6 000	5 400	7 000	7 200
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 500	6 000	5 400	7 000	7 200
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Бакалинская ул., 64/5	Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Академика Королева, 14	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свердлова, 90	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Кировоградская ул., 10	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 18
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	6 720	6 912
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	4 этаж	1 этаж	2 этаж
Общая площадь	13 673,40	1 150,00	1 317,00	1 100,00	1 000,00	1 600,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00	0,00
Площадь выше 1 этажа	13 673,40	1 150,00	1 317,00	1 100,00	0,00	1 600,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	0,000
Доля выше 1 этажа	1,000	1,000	1,000	1,000	0,000	1,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,870	0,870	0,870	0,870	1,000	0,870
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	0,00%	0,00%	-13,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	5 846	6 912
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		7 200	5 760	5 184	5 846	6 912
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		16,00%	16,00%	8,41%	16,00%	16,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 352	6 682	5 620	6 782	8 018
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют,	Эксплуатационные отсутствуют,	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют,	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	коммунальные отсутствуют	коммунальные отсутствуют		коммунальные отсутствуют		
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 352	6 682	5 620	6 782	8 018
Сумма абсолютных корректировок		1 452	1 162	652	2 089	1 394
Коэффициент вариации	15,57%					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,70	0,70	0,80	0,59	0,70
Вес	100,00%	20,08%	20,08%	22,78%	16,97%	20,08%
Вклад в стоимость объекта		1 677	1 342	1 280	1 151	1 610
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год	7 061					

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи (аренды)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт», величина корректировки была принята равной 0,96 или **минус 4%** (среднее значение для торговых помещений и зданий с земельным участком).

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Коммерческая недвижимость (торговые центры и торговые помещения) (01.07.2021 г.)

Корректировки Скидки на торг при продаже и аренде – отношение цен сделок к цене предложения коммерческой недвижимости на основе учета рыночной стоимости (аналогов или объектов недвижимости), полученных сайта ЭКСПО, проведенной с учетом поправок:

№	Объекты	Начальная ставка	Фактическая ставка	Среднее значение по РФ	По итогам ?		
					А. группа	Б. группа	В. группа
А. При продаже объектов							
1	Торговая площадь в здании в земельном участке	0,50	0,57	0,55	0,50	0,54	0,54
2	Объекты и доли объектов недвижимости в здании в том числе капитализированная аренда (ОТД) в земельном участке	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,64
3	Складских помещений в здании в земельном участке	0,61	0,60	0,61	0,59	0,59	0,61
4	Производственные помещения в здании в земельном участке	0,60	0,60	0,60	0,59	0,59	0,61
5	Склады складского назначения в здании на земельном участке (назначение – в зависимости от принадлежности к категории объектов недвижимости и классификации объектов)	0,70	0,67	0,66	0,60	0,60	0,61
6	Склады в земельном участке в зависимости от назначения объектов в зависимости от назначения объектов складского назначения	0,71	0,60	0,61	0,64	0,70	0,70
7	Вспомогательные производственные здания, строения и сооружения на земельном участке	0,61	0,60	0,60	0,60	0,60	0,61
Б. При аренде объектов							
1	Торговая площадь в здании в земельном участке	0,51	0,50	0,51	0,50	0,50	0,51
2	Объекты и доли объектов недвижимости в здании	0,61	0,61	0,61	0,59	0,59	0,61
3	Складских помещений в здании в земельном участке	0,61	0,61	0,61	0,59	0,59	0,61
4	Производственные помещения в здании в земельном участке	0,60	0,60	0,60	0,59	0,59	0,60

Примечание:

1. При достижении установленных и обоснованных заинтересованными сторонами сделки объектом оценки корректировки может быть затребована принят в торговле:
 - ставка скидки - для объектов, расположенных на территории с высокой конкуренцией (автомобильные заправки для объектов Вильямс Вильямс)
 - фактические ставки - для объектов, расположенных на территории с высокой конкуренцией (автомобильные заправки, для объектов на территории торговых центров, торговых площадей)
2. Фактически объектам недвижимости в торговле в зависимости от назначения объектов недвижимости Российской Федерации выделены ставки, которые соответствуют на момент проведения оценки рыночной стоимости объектов на торгах ЭКСПО.
 - По объектам складского назначения на территории складского назначения группы складских помещений в зависимости от назначения объектов
 - Объекты города Москва и города-спутники Зеленоград, Дзержинский, Солнечногорск, Люберцы, Подольск, Сергиев-Посад, Солнечногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки на территории территории
 - Объекты складского назначения в объектах складского назначения и по территории складского назначения в торговле ЭКСПО по объектам, относящимся к объектам складского назначения, на территории в г. Уфа, Республика Башкортостан, другие города Российской Федерации с количеством населения более 25 тысяч человек, не входящие в г-группу, а также земельные участки на территории территории
 - Объекты складского назначения и складские помещения Российской Федерации, не входящие в г-группу и Б-группу, а также земельные участки на территории территории

Корректировка на местоположение (район)

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

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

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Расчет корректировки производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт», величина корректировки была принята равной $2,34/2,94 - 1 = 0,7959$ или **минус 20,41%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

Таблица 73

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

Корректировка на состояние отделки объекта

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

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

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

№	Характеристика отделки	Нормативный коэффициент	Фактический коэффициент	Степень влияния
1	Без внутренней отделки и оконного оборудования (для зданий наиболее простой)	0,85	0,85	0,85
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная штукатурка, побелка, лакокрасочные работы, отделочные материалы эконом-класса (краска))			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная штукатурка, окраска в тон, обои, лакокрасочные работы, отделочные материалы эконом-класса (краска))	0,85	1,15	1,35
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпательная штукатурка, окраска в тон, обои, лакокрасочные работы, отделочные материалы премиум-класса (краска))	1,00	1,25	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (штукатурка, шпательная штукатурка, окраска в тон, лакокрасочные работы, отделочные материалы премиум-класса (краска))	1,00	1,15	1,15

Примечание: Представленные коэффициенты являются ориентировочными. Степень влияния фактора «состояние» может быть определена только в процессе оценки объекта и должна быть согласована с заказчиком.

Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке

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

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

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

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 15,57% (<33%).

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

5.4. Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта

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

Расчет арендопригодной площади представлено в таблицах ниже.

Таблица 5.8 Расчет арендопригодной площади выставочного комплекса (литера Е)

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

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

Таблица 5.8 Расчет арендопригодной площади торгового комплекса (литера Л)

Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.	Коэффициент, %	Общая площадь по этажу в расчет, кв.м.	GLA по этажу в расчет, кв.м.
По техническому паспорту							
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4	62,77%	2 700,9	1 716,3
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3	65,70%	11 690,3	9 287,4
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2	87,10%	1 845,2	
2 этаж	8 041,3	0,0	3 231,9	11 273,2	71,33%	11 273,2	8 472,7

5.6. Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

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

Принт-скрины источников:

8. Типовые расходы собственника

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

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

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

8.2. Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости

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

Таблица 37

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

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

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7% - 27,5%
2. Прочие торговые и складные типы объектов	19,6%	13,4% - 26,8%

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

Выбор максимального значения доверительного интервала обусловлен следующими факторами:

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения параметра

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

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

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

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

Таблица 5.9 Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Ед. изм.	27.07.2021 - 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Общая площадь в расчет	кв.м.			49 305,3	49 305,3	49 305,3	49 305,3
Общая площадь в подвале	кв.м.			4 870,1	4 870,1	4 870,1	4 870,1
Общая площадь на первом этаже	кв.м.			19 514,5	19 514,5	19 514,5	19 514,5
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.			24 920,7	24 920,7	24 920,7	24 920,7
Арендопригодная площадь в расчет				32 286,7	32 286,7	32 286,7	32 286,7
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.			3 777,0	3 777,0	3 777,0	3 777,0
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.			14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше (торговые)	кв.м.			13 673,4	13 673,4	13 673,4	13 673,4
Ставка аренды для помещений подвала	руб./кв.м./год	3 871	4 053	4 229	4 398	4 572	4 753
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	8 089	8 469	8 838	9 191	9 554	9 932
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	7 061	7 393	7 714	8 023	8 340	8 669
рост*	%	4,70%	4,35%	4,00%	3,95%	3,95%	3,95%
Доходная часть							
Потенциальный валовый доход по договорам аренды	руб.	46 608 597	113 450 371	29 596 366	0	0	0
Потенциальный валовый доход по рыночным арендным ставкам	руб.	0	0	189 430 525	262 676 995	273 052 736	283 838 319
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	0	0	11 980 506	16 612 968	17 269 180	17 951 313
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	0	0	98 337 880	136 361 860	141 748 153	147 347 205
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	0	0	79 112 139	109 702 167	114 035 402	118 539 800
Потенциальный валовый доход всего		46 608 597	113 450 371	219 026 891	262 676 995	273 052 736	283 838 319
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды	%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Действительный валовый доход от сдачи всего по договорам аренды	руб.	46 608 597	113 450 371	29 596 366	0	0	0
Действительный валовый доход от сдачи	руб.	0	0	166 698 862	231 155 755	240 286 408	249 777 721
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	-	-	10 542 845	14 619 412	15 196 879	15 797 155
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	-	-	86 537 334	119 998 437	124 738 375	129 665 541
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	-	-	69 618 683	96 537 907	100 351 154	104 315 024
Действительный валовый доход от сдачи всего		46 608 597	113 450 371	196 295 228	231 155 755	240 286 408	249 777 721
Расходная часть							
Постоянные (невозмещаемые) расходы по договорам аренды	руб.	(10 813 194)	(26 320 486)	(6 866 357)	-	-	-
Операционные расходы по договорам аренды, % от ПВД	%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%
Постоянные (невозмещаемые) расходы по арендным ставкам		-	-	(43 947 882)	(60 941 063)	(63 348 235)	(65 850 490)
Операционные расходы по рыночным арендным ставкам, % от ПВД		23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%
Постоянные (невозмещаемые) расходы по договорам аренды всего		(10 813 194)	(26 320 486)	(50 814 239)	(60 941 063)	(63 348 235)	(65 850 490)

Показатель	Ед. изм.	27.07.2021 - 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
ЧОД¹⁴ ОТ АРЕНДЫ	руб.	35 795 402	87 129 885	145 480 989	170 214 692	176 938 173	183 927 231
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	34 725 120	76 395 483	110 740 129	112 494 890	101 527 124	
Ставка дисконтирования	%	15,18%	15,18%	15,18%	15,18%	15,18%	15,18%
период дисконтирования		0,2151	0,9301	1,9301	2,9301	3,9301	3,9301
фактор дисконтирования		0,9701	0,8768	0,7612	0,6609	0,5738	0,5738
Будущая стоимость реверсии	руб.						1 210 598 264
Коэффициент капитализации	%						15,19%
Текущая стоимость денежных потоков		435 882 746					
Текущая стоимость реверсии	руб.	694 641 284					
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	1 130 524 030					

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС): **1 130 524 030** (один миллиард сто тридцать миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи тридцать) рублей.

¹⁴ Чистый операционный доход.

6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

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

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

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

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

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

1 130 524 030 (один миллиард сто тридцать миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи тридцать) рублей

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

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

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

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

Таблица 53

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

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

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

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,10	1,30
	долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

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

Таблица 7.1 Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹⁵ , руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	4 320,55	131 523 410	128 404 327	18 785 553
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:	28 241,60	470 795 032	459 630 108	67 243 885

¹⁵ Земельный участок, общей площадью 90 816 кв. м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г.

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹⁵ , руб. без НДС
	02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования)				
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования)	2 119,10	34 558 008	33 738 464	4 935 937
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования)	548,20	8 939 974	8 727 962	1 276 901
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2	5 664,35	319 378 017	311 803 953	45 616 918
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	15,60	846 486	826 412	120 904
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	9,10	479 990	468 607	68 557
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	6,00	291 014	284 112	41 566
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	105,75	5 129 114	5 007 477	732 594
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	108,35	5 255 220	5 130 593	750 606
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования)	5 963,90	159 094 447	155 321 515	22 723 538

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹⁵ , руб. без НДС
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	33,55	1 094 259	1 068 308	156 293
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2 169,20	15 599 036	15 229 104	2 228 018
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования)	33,40	166 970	163 010	23 848
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования)	33,30	166 970	163 010	23 848
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования)	549,70	3 514 300	3 430 958	501 949
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования)	37,80	371 690	362 875	53 089
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования)	176,40	781 774	763 235	111 662
ИТОГО:		50 135,85	1 157 985 711	1 130 524 030	165 395 666

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

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

Выписка из ЕИРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 6

Информация об объекте недвижимости	
№ п/п	№ п/п
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100
101	102
103	104
105	106
107	108
109	110
111	112
113	114
115	116
117	118
119	120
121	122
123	124
125	126
127	128
129	130
131	132
133	134
135	136
137	138
139	140
141	142
143	144
145	146
147	148
149	150
151	152
153	154
155	156
157	158
159	160
161	162
163	164
165	166
167	168
169	170
171	172
173	174
175	176
177	178
179	180
181	182
183	184
185	186
187	188
189	190
191	192
193	194
195	196
197	198
199	200
201	202
203	204
205	206
207	208
209	210
211	212
213	214
215	216
217	218
219	220
221	222
223	224
225	226
227	228
229	230
231	232
233	234
235	236
237	238
239	240
241	242
243	244
245	246
247	248
249	250
251	252
253	254
255	256
257	258
259	260
261	262
263	264
265	266
267	268
269	270
271	272
273	274
275	276
277	278
279	280
281	282
283	284
285	286
287	288
289	290
291	292
293	294
295	296
297	298
299	300
301	302
303	304
305	306
307	308
309	310
311	312
313	314
315	316
317	318
319	320
321	322
323	324
325	326
327	328
329	330
331	332
333	334
335	336
337	338
339	340
341	342
343	344
345	346
347	348
349	350
351	352
353	354
355	356
357	358
359	360
361	362
363	364
365	366
367	368
369	370
371	372
373	374
375	376
377	378
379	380
381	382
383	384
385	386
387	388
389	390
391	392
393	394
395	396
397	398
399	400
401	402
403	404
405	406
407	408
409	410
411	412
413	414
415	416
417	418
419	420
421	422
423	424
425	426
427	428
429	430
431	432
433	434
435	436
437	438
439	440
441	442
443	444
445	446
447	448
449	450
451	452
453	454
455	456
457	458
459	460
461	462
463	464
465	466
467	468
469	470
471	472
473	474
475	476
477	478
479	480
481	482
483	484
485	486
487	488
489	490
491	492
493	494
495	496
497	498
499	500
501	502
503	504
505	506
507	508
509	510
511	512
513	514
515	516
517	518
519	520
521	522
523	524
525	526
527	528
529	530
531	532
533	534
535	536
537	538
539	540
541	542
543	544
545	546
547	548
549	550
551	552
553	554
555	556
557	558
559	560
561	562
563	564
565	566
567	568
569	570
571	572
573	574
575	576
577	578
579	580
581	582
583	584
585	586
587	588
589	590
591	592
593	594
595	596
597	598
599	600
601	602
603	604
605	606
607	608
609	610
611	612
613	614
615	616
617	618
619	620
621	622
623	624
625	626
627	628
629	630
631	632
633	634
635	636
637	638
639	640
641	642
643	644
645	646
647	648
649	650
651	652
653	654
655	656
657	658
659	660
661	662
663	664
665	666
667	668
669	670
671	672
673	674
675	676
677	678
679	680
681	682
683	684
685	686
687	688
689	690
691	692
693	694
695	696
697	698
699	700
701	702
703	704
705	706
707	708
709	710
711	712
713	714
715	716
717	718
719	720
721	722
723	724
725	726
727	728
729	730
731	732
733	734
735	736
737	738
739	740
741	742
743	744
745	746
747	748
749	750
751	752
753	754
755	756
757	758
759	760
761	762
763	764
765	766
767	768
769	770
771	772
773	774
775	776
777	778
779	780
781	782
783	784
785	786
787	788
789	790
791	792
793	794
795	796
797	798
799	800
801	802
803	804
805	806
807	808
809	810
811	812
813	814
815	816
817	818
819	820
821	822
823	824
825	826
827	828
829	830
831	832
833	834
835	836
837	838
839	840
841	842
843	844
845	846
847	848
849	850
851	852
853	854
855	856
857	858
859	860
861	862
863	864
865	866
867	868
869	870
871	872
873	874
875	876
877	878
879	880
881	882
883	884
885	886
887	888
889	890
891	892
893	894
895	896
897	898
899	900
901	902
903	904
905	906
907	908
909	910
911	912
913	914
915	916
917	918
919	920
921	922
923	924
925	926
927	928
929	930
931	932
933	934
935	936
937	938
939	940
941	942
943	944
945	946
947	948
949	950
951	952
953	954
955	956
957	958
959	960
961	962
963	964
965	966
967	968
969	970
971	972
973	974

ФГИС ЕИРН

платное информационное обеспечение государственного реестра недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2018 г., сообщаем, что сведения занесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Земельный учет	
объект недвижимости	
Лист № _____ Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____
Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____	
27.11.2018 № 992018220638668	
Кадатровый номер	02:55:010715:57
Номер кадастрового выдела	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.2008
Раннее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, с.Уфа, р-н Советский, ул.Малаяева, д.158
Площадь:	90014 +/- 145 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	55006000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:55:010715:1418, 02:55:010715:1417, 02:55:010715:840, 02:55:00000:37126, 02:55:010715:1401, 02:55:010715:1399, 02:55:010715:1402, 02:55:010715:1403, 02:55:010715:1680, 02:55:010715:281, 02:55:010715:864, 02:55:010715:885
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:55:010715:44, 02:55:010715:45, 02:55:010715:34, 02:55:010715:42, 02:55:010715:43
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный учет	
объект недвижимости	
Лист № _____ Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____
Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____	
27.11.2018 № 992018220638668	
Кадатровый номер	02:55:010715:57
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые павильоны, торговые ряды, торговые объекты (контейнеры), ларьки, уличное предпринимательство, выставочно-артиллерийская деятельность, консультативное обслуживание, обслуживание автодорожного транспорта)
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, иного особо охраняемого объекта, заказника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Риско 2:

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

Земельный участок		№ объекта недвижимости	
Лист №: _____	Риско № <u>2</u>	Всего листов (риско № <u>2</u>) _____	Всего риско: _____
27.11.2018 № 99/2018/220638668		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:57	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3	3.1.1	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	21.09.2016
		номер государственной регистрации:	02:55:010715:57-02/101/2017-2
		сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2016 по 01.08.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ГеоКантис", ИНН: 5029144685
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.08.2016 №6/и; Изменения и дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1
3.1.2	3.1.2	вид:	Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:	21.09.2016
		номер государственной регистрации:	02:04/101-04/301/006/2016-5439/2
		сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №243-16; Соглашение о залоге стороны в Договоре №243-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016г. от 01.08.2016 №6/и
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

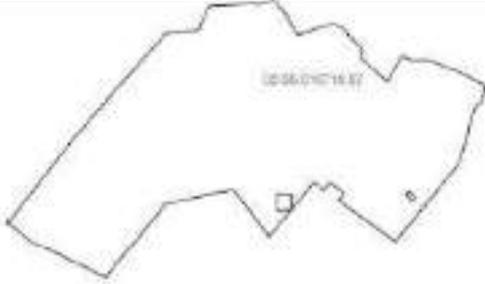
МП

Земельный участок		информация		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки
27.11.2018 № 99/2018/220638648				
Надземный номер		02:55:010715:57		
3.1.3.	вид:	Аренда, весь объект		
	дата государственной регистрации:	22.09.2016		
	номер государственной регистрации:	02-04/101-04/2016/015-2016-5713/2		
	сроки, на которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 по 29.09.2025		
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БашстройБур", ИНН: 0276041808		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Соглашение в пользу стороны в Договоре №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 от 01.08.2016 №6/ж; Дополнительное соглашение о присоединении к договору аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16 от 02.09.2016 №343/1-16		
3.1.4.	вид:	Аренда, весь объект		
	дата государственной регистрации:	22.09.2016		
	номер государственной регистрации:	02-04/101-04/2016/015-2016-5723/2		
	сроки, на которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 по 29.09.2025		
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Восточный комплекс "Башортостан" ИНН: 0278094160		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Дополнительное соглашение о присоединении к Договору аренды земельного участка №343-16 от 22.04.2016 г. от 02.09.2016 №343/2-16		
4.	Договора участка в долевой собственности:	не зарегистрировано		
5.	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о банкротстве в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Привопримания и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Дополнительное соглашение 23.06.2015 11:43, запись №04/301/046/2015-8770; Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:54, запись №04/376/002/2016-18; Принято заявление: Соглашение 10.08.2016 11:23, запись №04/301/006/2016-5439; Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:23, запись №04/376/002/2016-13; Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:38, запись №04/376/002/2016-20		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без личного участия в соответствии с требованиями статьи 16.1 Закона от 29.07.2017 №173-ФЗ:	данные отсутствуют		
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации и перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, на земельный участок или земельного участка:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
подпись, наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание места нахождения земельного участка

Земельный участок			
(или (для объектов недвижимости))			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>11</u>	Всего листов выписки _____
27.11.2018 № 95/2018/229638668			
Кадастровый номер:		02:55:010715:07	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1 : _____	данные отсутствуют	Установки обозначения:	
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа		подпись	
		инициал, фамилия	

МП

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее трехэтажное нежилое строение

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

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

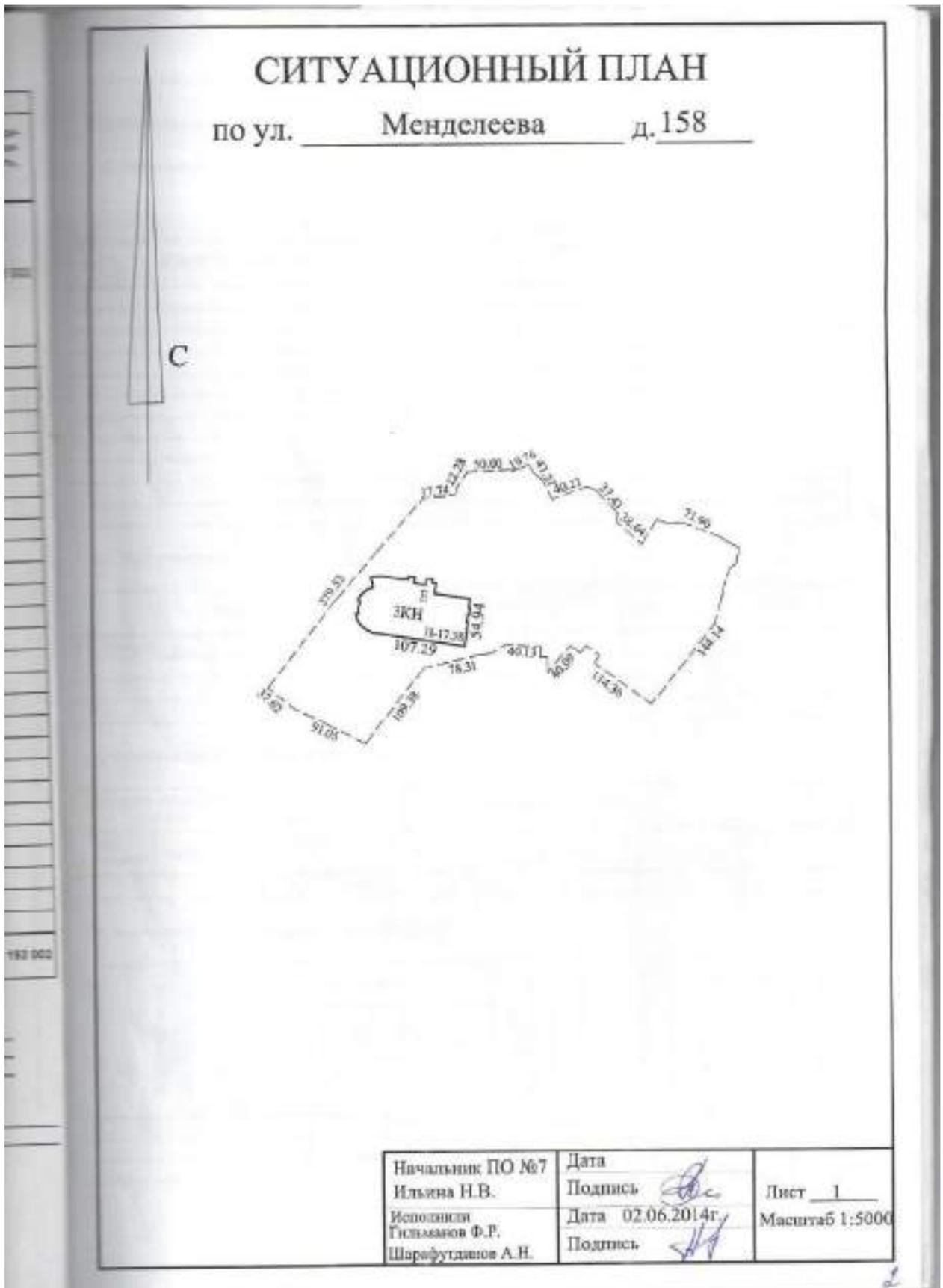
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на

2 июня 2014 г.

(назначается для осуществления обременения)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ



Экспликация

к поэтажному плану на отдельно стоящем трехэтажном нежилом строении
по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 168

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

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		38	подсобное помещение	48.0		48.0		4.38
		39	эл.щитовая	28.5		28.5		4.38
		40	лестничная клетка с подпором воздуха	31.8		31.8		4.38
		41	узел управления	36.9	36.9			4.38
		42	комната уборочного инвентаря	18.0		18.0		4.38
		43	санузел	19.8		19.8		4.38
		44	умывальная	5.9		5.9		4.38
		45	санузел МГН	5.0		5.0		4.38
		46	умывальная	6.4		6.4		4.38
		47	санузел	13.6		13.6		4.38
		48	процедурный кабинет	25.8	25.8			4.38
		49	санузел	4.3		4.3		4.38
		50	умывальная	2.8		2.8		4.38
		51	комната уборочного инвентаря	2.9		2.9		4.38
		52	тамбур	7.1		7.1		4.38
		53	кладовая средства дезинфекции	3.5		3.5		4.38
		54	кабинет врача	30.8	30.8			4.38
		55	подсобное помещение	99.3		99.3		4.38
		56	подсобное помещение	115.7		115.7		4.38
		57	узел управления	43.5	43.5			4.38
		58	помещение д/прокладки коммуникаций	20.0		20.0		4.38
		59	дебаркадер	191.8		191.8		4.38
		60	подсобное помещение	22.1		22.1		4.38
		61	подсобное помещение	22.1		22.1		4.38
		62	вестибюль	115.7		115.7		4.38
		63	выставочный зал	5312.8	5312.8			4.38
		64	лестница	69.3		69.3		4.38
		65	выставочный зал	118.0	118.0			4.38
		66	выставочный зал	118.1	118.1			4.38
		67	тех.помещение КНС	11.4		11.4		2.15
		Итого по этажу "1" литеры "Е"		7295.6	5846.4	1449.2		
	2	1	выставочный зал	5492.5	5492.5			12.40
		2	лестничная клетка с подпором воздуха	14.8		14.8		2.95
		3	подсобное помещение	14.6		14.6		2.95
		4	тамбур	14.0		14.0		2.95
		5	электрощитовая	25.6		25.6		2.95
		6	тех.помещение	28.2		28.2		2.95
		7	тамбур	19.5		19.5		2.95
		8	подсобное помещение	27.1		27.1		2.95
		9	лестничная клетка с подпором воздуха	25.4		25.4		2.95
		10	загрузочная	26.5	26.5			2.95
		11	тамбур	11.0		11.0		2.95
		12	загрузочная	25.4	25.4			2.95
		13	тамбур	9.3		9.3		2.95

5

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

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		55	загрузочная	15.2		15.2		2.95
		56	загрузочная	14.3		14.3		2.95
		57	пожаробезопасная зона	19.8	19.8			2.95
		58	лестничная клетка с подпором воздуха	25.1		25.1		2.95
		59	помещение коммуникац. оборудования	21.4	21.4			2.95
		60	подсобное помещение	10.6		10.6		2.95
		61	конференцзал	117.0	117.0			2.95
		62	эл.щитовая	31.3		31.3		2.95
		63	лестничная клетка с подпором воздуха	30.9		30.9		2.95
		64	конференцзал	94.8	94.8			2.95
		65	технологический балкон	171.9		171.9		2.95
		Итого по этажу "3" литеры "Е"		3423.9	2901.2	522.7		
	Техн.	1	венткамера	156.4		156.4		6.35
		2	венткамера	60.3		60.3		3.80
		3	венткамера	52.7		52.7		3.80
		4	венткамера	158.8		158.8		6.35
		5	тех.помещение	31.2		31.2		3.92
		6	лестничная клетка	33.4		33.4		3.92
		7	венткамера	51.4		51.4		6.02
		8	лестничная клетка	25.9		25.9		3.92
		9	машинное отделение	19.6		19.6		3.92
		10	машинное отделение	20.1		20.1		3.92
		11	машинное отделение	20.3		20.3		3.92
		12	машинное отделение	19.4		19.4		3.92
		13	лестничная клетка	26.0		26.0		3.92
		14	венткамера	51.5		51.5		6.02
		15	коридор	26.1		26.1		3.92
		16	лестничная клетка	14.4		14.4		3.92
		17	машинное отделение	15.9		15.9		3.92
	Техн.	Итого по этажу "Техн." литеры "Е"		783.4		783.4		
		Итого по литере "Е"		17782.2	14471.6	3310.6		
		Итого по объекту в целом		17782.2	14471.6	3310.6		

у

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Е Нежилое строение

Год реконструкции
Год постройки 2014

Год капитального ремонта
Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 3

Сборник УПВС № 33

Таблица № 3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	столбчатый монолитный железобетонный	хорошее	5.0	1	5		
#2	Стены и перегородки	цок. ст. - железобетонные монолиты, 1-й эт. - железобетонный монолитный каркас, заливочные фасадные композиции, и сэндвич панели	хорошее	15.0	1	15		
#3	Перекрытия	монолитные железобетонные балочные	хорошее	13.0	1	13		
#4	Крыша	плоская с ровным покрытием рулонным материалом "Техноласт ЭППЭЖЛ"	хорошее	7.0	1	7		
#5	Полы	бетонные, плиты	хорошее	3.0	1	3		
#6	Отделка	штукатурка стен, покраска, плитка, обшивка гипсокартоном	хорошее	10.0	1	10		
#7	Проемы	окна и витражи - алюминиевые стеклопакеты, двери - филенчатые, металлические	хорошее	9.0	1	9		
#8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства							
#9	Канализация	центральная	хорошее	10.0	1	10		
#10	Отопление	от местной котельной	хорошее	20.0	1	20		
#11	Теплое водоснабжение			12.0	-	-		
#12	Центральное отопление				-	-		
#13	Вентиляция	имеется	хорошее	2.2	1	2.2		
#14	Электроосвещение	проводка скрытая	хорошее	4.0	1	4.0		
#15	Газоснабжение			1.8	-	-		
#16	Водопровод	центральной	хорошее	2.6	1	2.6		
#17	Телевидение			0.4	-	-		
#18	Телефоны	имеются	хорошее	0.7	1	0.7		
#19	Радио			0.4	-	-		
#20	Прочие работы	разные	хорошее	9.0				
#21	Слаботочные устройства	имеются	хорошее		1			
#22	Лестницы	монолитные железобетонные			-	-		
ИТОГО				100.0		109.1		6.0
% износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 \cdot 100}{109.1} = 0$				

8. Техническое описание служебных строений

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

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

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

8. Техническое описание служебных строений

9. Стоимость основных и служебных строений

Литера	Наименование строения	На сборника/ На таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Поправочные коэффициенты						Стоимость в ценах 1991 г.	Кодиф. индекс в садики цен 1990 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	взнос %	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м в ценах 1991 года	
						к уд. веса	Клим. район	Гр. зап.	к 1984 г.	к 1984 г.	к 1991 г.							к 1991 г.
Е	Наименование строения	33/3	кв	22,8	124861	1,091	1,14	1	1,17	1,02	1,57	1,25	8292531	4,486	37192002	0	37192002	406,34
	Всего по основным строениям												8292531		37192002		37192002	
Е	Итого по группе строений Е	33/3											8292531		37192002		37192002	

18

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

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

Инвентаризационная стоимость:

Тридцать семь миллионов сто девяносто две тысячи два рубля

2 июня 2014 г. _____ Исполнил Гильманов Ф. Р. ✓

2 июня 2014 г. _____ Исполнил Шарифутдинов А. Н. ✓

2 июня 2014 г. _____ Исполнил Ефанина Ю. А. ✓

2 июня 2014 г. _____ Исполнил Максимов Н. Я. ✓

_____ Проверил Ильина Н. В. ✓

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



12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	г. ____	г. ____	г. ____
Обследовал			
Проверил			
Директор			

Ильина Н.В.
приказ № 168 о/д
от 21.11.2013 г.

ООО «УК «Навигатор»
г. Уфа, ул. Кавказская, д. 10
450000, Уфа, РТ, РФ

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Заместитель ген. директора - начальник участка _____

Аюлов И. Р.

МП

Ильин В.В.
приказ № 158 от
от 21.11.2017г.

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение

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

Инвентарный номер	20055					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Форма технического паспорта составлена
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2007 г.

Паспорт составлен по состоянию на

2 июля 2014 г.

(указована дата оформления объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

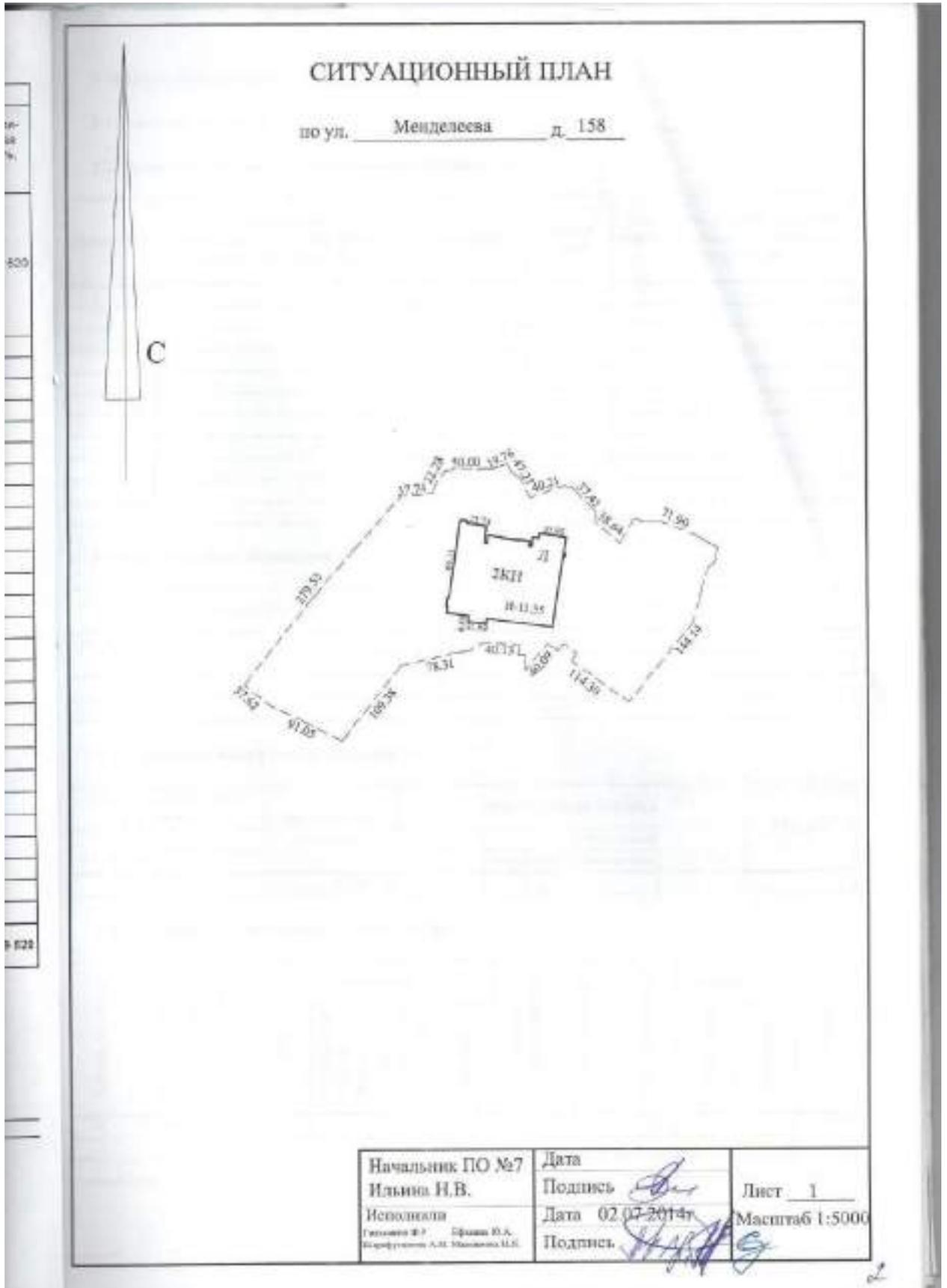
№ п/п	Дельта строения	наименование (назначение, класс, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв. м	Общий объем, куб. м	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Наземное строение	торговое	подъ-железобетон-мокрый, 1-2 и 3-4 эт-железобетонный мокрый каркас, заполнение фасадные композиции, в ландшафтном стиле	2	30 976,0	191125	0	56 019 520
Итого:						30 976,0			56 019 520

Инвентаризационная стоимость:

Пятьдесят шесть миллионов девятнадцать тысяч пятьсот двадцать рублей.

Назначение: нежилое

Кроме того имеется эксплуатируемая кровля площадью 8641,1 кв. м, используемая под автостоянку



5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от _____
№ _____ аннулирован.

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

Литера по плану	Наименование строений и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
Л	Нежилое строение (1-й этаж)	$122.96*85.94+18.31*2.64-6.72*1.66+18.86*31.45+2.62*8.71+8.51*50.82-0.68*20.32-2.56*5.02+30.85*18.94-0.36*73.63$	12.184.5	6.70	81 635
	Нежилое строение (1-й этаж)	$13.41*6.76$	90.7	3.45	313
	Нежилое строение (1-й этаж)	$6.40*21.89$	140.1	3.40	476
	Нежилое строение (1-й этаж)	$2.08*2.74$	5.7	3.30	19
Л	Нежилое строение (2-й этаж)	$122.96*85.94+18.31*2.64-6.72*1.66+18.86*31.45+2.62*8.71+8.51*50.82-0.68*20.32-2.56*5.02+30.85*18.94-0.36*73.63-4.94*3.51$	12 167.1	6.65	80 912
	Нежилое строение (техн.эт.)	$6.26*3.23+7.45*8.54+4.78*4.15-6.60*1.76+7.48*26.87-0.79*5.00$	259.6	3.30	955
	Нежилое строение (техн.эт.)	$18.86*31.45+2.62*8.71+30.85*18.20$	1 210.2	4.00	4 841
	Нежилое строение (техн.эт.)	$8.51*44.25-0.70*20.32+3.47*11.36+7.62*17.85+7.93*14.27-2.50*2.06-5.60*4.55+5.66*6.47$	666.3	3.95	2 640
	Нежилое строение (техн.эт.)	$15.62*7.06$	110.3	4.45	491
	Нежилое строение (техн.эт.)	$22.95*6.40$	162.8	3.88	748
	Нежилое строение (техн.эт.)	$20.12*9.48+4.27*3.68$	206.5	3.90	806
	Нежилое строение (техн.эт. вставка)	$11.60*6.78+12.35*8.78$	210.3	3.15	662
	Нежилое строение (подв.эт.)	$122.34*16.58$	2 273.1	6.80	13 184
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69*12.16$	300.2	6.93	2 081
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69*6.20$	153.1	4.18	640
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69*6.04+2.34*3.81$	158.0	3.10	490
	Нежилое строение (подв.эт.)	$9.62*6.32$	60.8	3.80	231
	Л	Крыльца пандусы	$1.82*10.50+4.54*12.10+8.30*3.86+3.45*7.11+(3.02*4.38)/2+(3.04*5.04)/2+(5.04*2.90)/2+(2.68*5.25)/2+(2.66*5.28)/2+(3.05+6.16)/2+8.83*4.78+4.80*2.85+4.83*1.74+2.54*1.92$	238.1	
Итого по лит. А			12 660.1		191 125
	Всего по основным строениям - площади по внешнему обмеру		43 081.6		191 125
Л	Итого по группе строений Л		12 660.1		
	Всего по служебным постройкам - площади по внешнему обмеру				

	Всего по сооружениям			
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки		12 660,1	
Обмеру				
Объем (куб. м.)				
81 638				
313				
476				
19				
80 912				
988				
4 841				
2 640				
481				
748				
806				
862				
13 184				
2 081				
840				
490				
231				
191 125				
191 125				

Экспликация

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

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Д	подвал	1	складское помещение	541.4	541.4			5.60
		2	ИТП	27.5	27.5			5.50
		2а	коридор	4.8		4.8		5.50
		2б	техническое помещение	8.5		8.5		5.50
		3	лестничная клетка	45.1		45.1		5.50
		3а	тамбур	35.1		35.1		5.50
		4	электрощитовая	48.5	48.5			5.50
		5	тамбур	2.9		2.9		5.50
		6	лестничная клетка	40.7		40.7		5.50
		7	складское помещение	487.1	487.1			5.50
		7а	складское помещение	139.6	139.6			5.50
		7б	тамбур	35.0		35.0		5.50
		7в	тамбур	44.1		44.1		5.50
		7г	венткамера	119.2	119.2			5.50
		8	помещение для коммуникаций	195.7	195.7			5.50
		9	помещение для погрузчиков	22.3	22.3			5.50
		10	помещение охраны	23.6	23.6			5.50
		11	коридор	9.0		9.0		5.50
		12	умывальная	4.5		4.5		5.50
13	санузел	2.3		2.3		5.50		
14	помещение КНУ	7.3	7.3			6.60		
15	рампа	267.7	267.7			5.50		
16	насосная	67.1	67.1			5.50		
16а	тамбур	7.2	7.2			2.80		
17	тех.помещение	122.7	122.7			2.80		
18	склад	425.5	425.5			3.88		
			Итого по этажу "подвал"	2734.4	2502.4	232.0		
1		19	торговое помещение	303.1	303.1			3.00
		20	торговое помещение	64.7	64.7			6.40
		21	торговое помещение	58.7	58.7			6.40
		22	торговое помещение	54.7	54.7			6.40
		23	торговое помещение	16.6	16.6			6.40
		24	торговое помещение	70.1	70.1			6.40
		25	торговое помещение	319.4	319.4			6.40
		26	торговое помещение	33.9	33.9			6.40
		27	торговое помещение	49.5	49.5			6.40
		28	торговое помещение	143.0	143.0			6.40
		29	кухня кафетерий	58.8	58.8			6.40
		30	торговое помещение	18.3	18.3			6.40

Экстерьер по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		31	торговое помещение	57,7	57,7			6,40
		32	торговое помещение	72,3	72,3			6,40
		33	торговое помещение	81,4	81,4			6,40
		34	торговое помещение	53,8	53,8			6,40
		35	подсобное помещение	2,0	2,0			6,40
		36	подсобное помещение	4,8	4,8			6,40
		37	подсобное помещение	4,0	4,0			6,40
		38	подсобное помещение	3,6	3,6			6,40
		39	торговое помещение	31,9	31,9			6,40
		40	торговое помещение	185,2	185,2			6,40
		41	торговое помещение	31,8	31,8			6,40
		42	торговое помещение	36,1	36,1			6,40
		43	торговое помещение	74,1	74,1			6,40
		44	торговое помещение	36,4	36,4			6,40
		45	торговое помещение	19,6	19,6			6,40
		46	торговое помещение	26,3	26,3			6,40
		47	торговое помещение	21,2	21,2			6,40
		48	торговое помещение	21,6	21,6			6,40
		49	торговое помещение	47,6	47,6			6,40
		50	торговое помещение	51,8	51,8			6,40
		51	торговое помещение	384,7	384,7			6,40
		52	подсобное помещение	6,0	6,0			6,40
		53	подсобное помещение	18,2	18,2			6,40
		54	торговое помещение	283,6	283,6			6,40
		55	торговое помещение	79,4	79,4			6,40
		56	торговое помещение	79,7	79,7			6,40
		57	торговое помещение	167,8	167,8			6,40
		58	торговое помещение	41,8	41,8			6,40
		59	торговое помещение	32,1	32,1			6,40
		60	торговое помещение	26,6	26,6			6,40
		61	торговое помещение	119,4	119,4			6,40
		62	торговое помещение	105,7	105,7			6,40
		63	торговое помещение	71,5	71,5			6,40
		64	торговое помещение	208,3	208,3			6,40
		65	торговое помещение	331,4	331,4			6,40
		66	торговое помещение	52,1	52,1			6,40
		67	торговое помещение	23,2	23,2			6,40
		68	торговое помещение	21,1	21,1			6,40
		69	торговое помещение	44,6	44,6			6,40
		70	торговое помещение	45,0	45,0			6,40
		71	торговое помещение	52,4	52,4			6,40
		72	торговое помещение	25,5	25,5			6,40
		73	торговое помещение	48,8	48,8			6,40
		74	торговое помещение	59,0	59,0			6,40
		75	подсобное помещение	1,7	1,7			6,40
		76	торговое помещение	54,0	54,0			6,40
		77	торговое помещение	27,9	27,9			6,40

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		78	торговое помещение	36.2	36.2			6.40
		79	торговое помещение	35.2	35.2			6.40
		80	подсобное помещение	1.0	1.0			6.40
		81	торговое помещение	32.5	32.5			6.40
		82	торговое помещение	157.1	157.1			6.40
		83	торговое помещения	148.9	149.9			4.44
		84	торговое помещение	154.1	154.1			6.40
		85	торговое помещение	47.6	47.6			6.40
		86	торговое помещение	117.1	117.1			6.40
		87	подсобное помещение	1.7	1.7			6.40
		88	подсобное помещение	1.5	1.5			6.40
		89	торговое помещение	208.5	208.5			6.40
		90	торговое помещение	80.2	80.2			6.40
		91	торговое помещение	13.9	13.9			6.40
		92	торговое помещение	90.0	90.0			6.40
		93	торговое помещение	162.9	162.9			6.40
		94	торговое помещение	98.9	98.9			3.00
		95	торговое помещение	99.4	99.4			3.00
		96	торговое помещение	101.0	101.0			3.00
		97	торговое помещение	57.3	57.3			3.00
		98	подсобное помещение	6.6	6.6			3.00
		99	торговое помещение	194.4	194.4			3.00
		100	торговое помещение	34.1	34.1			3.00
		101	подсобное помещение	1.5	1.5			3.00
		102	подсобное помещение	1.3	1.3			3.00
		103	подсобное помещение	1.7	1.7			3.00
		104	подсобное помещение	1.9	1.9			3.00
		105	торговое помещение	67.7	67.7			3.00
		106	торговое помещение	130.1	130.1			3.00
		107	торговое помещение	173.8	173.8			6.40
		108	торговое помещение	106.3	106.3			6.40
		109	тамбур	21.7		21.7		6.40
		110	лестничная клетка	39.9		39.9		6.40
		111	рампа	269.3		269.3		4.44
		112	подсобное помещение	21.6		21.6		4.44
		113	вентшаера	21.5		21.5		4.44
		114	вентшаера	127.0		127.0		4.44
		115	тамбур	14.7		14.7		3.00
		116	лестничная клетка	39.2		39.2		3.00
		117	лифт	4.5		4.5		3.00
		118	тамбур	13.8		13.8		3.00
		119	коридор	27.7		27.7		3.00
		120	помещение с трапезаторами	167.2		167.2		3.00
		121	эл щитовая	10.8		10.8		3.00
		122	коридор	23.7		23.7		3.00
		123	тамбур	15.4		15.4		3.00
		124	лестничная клетка	39.0		39.0		3.00

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		125	венткамера	88,4		88,4		3,15
		126	рампа	495,7	495,7			8,40
		127	санузел	4,5		4,5		3,00
		128	санузел	7,2		7,2		3,00
		129	кладовая уборочного инвентаря	3,9		3,9		3,00
		130	санузел	18,6		18,6		3,00
		131	санузел	2,1		2,1		3,00
		132	санузел	2,0		2,0		3,00
		133	санузел	2,0		2,0		3,00
		134	санузел	2,0		2,0		3,00
		135	санузел	2,0		2,0		3,00
		136	санузел	8,4		8,4		3,00
		137	санузел	2,0		2,0		3,00
		138	санузел	2,0		2,0		3,00
		139	санузел	2,0		2,0		3,00
		140	санузел	2,0		2,0		3,00
		141	санузел	2,1		2,1		3,00
		142	санузел	12,8		12,8		3,00
		143	санузел	1,7		1,7		3,00
		144	санузел	2,0		2,0		3,00
		145	санузел	2,0		2,0		3,00
		146	санузел	2,0		2,0		3,00
		147	санузел	1,7		1,7		3,00
		148	санузел	5,2		5,2		3,00
		149	коридор	136,4		136,4		3,00
		150	лестничная клетка	21,6		21,6		3,00
		151	тамбур	3,8		3,8		3,00
		152	помещение загрузки	12,4	12,4			3,00
		153	помещение загрузки	3,2	3,2			3,00
		154	лифт	1,0		1,0		3,00
		155	лифт	1,0		1,0		3,00
		156	лифт	4,6		4,6		3,00
		157	помещение загрузки	31,5	31,5			3,00
		158	кладовая уборочного инвентаря	21,6		21,6		3,00
		159	эл.щитовая	8,6		8,6		3,00
		160	подсобное помещение	22,1	22,1			3,00
		161	разгрузочное помещение	163,6	163,6			3,00
		162	лифт	4,7		4,7		3,00
		163	лестничная клетка	40,2		40,2		3,00
		164	эл.щитовая	18,0		18,0		3,00
		165	коридор	120,2		120,2		3,00
		166	санузел	8,5		8,5		3,00
		167	санузел	10,2		10,2		3,00
		168	санузел	1,8		1,8		3,00
		169	санузел	1,5		1,5		3,00
		170	санузел	1,6		1,6		3,00
		171	санузел	1,6		1,6		3,00

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		172	санузел	1,6		1,6		3,00
		173	санузел	6,5		6,5		3,00
		174	кладовая уборочного инвентаря	1,2		1,2		3,00
		175	санузел	1,5		1,5		3,00
		176	санузел	1,5		1,5		3,00
		177	санузел	1,5		1,5		3,00
		178	санузел	2,8		2,8		3,00
		179	санузел	5,4		5,4		3,00
		180	загрузочная	10,8	10,8			3,00
		181	загрузочная	13,6	13,6			3,00
		182	санузел	3,6		3,6		3,00
		183	санузел	4,2		4,2		3,00
		184	лифт	1,0		1,0		3,00
		185	лифт	1,0		1,0		3,00
		186	коридор	12,5		12,5		3,00
		187	лестничная клетка	40,8		40,8		3,00
		188	тамбур	18,1		18,1		3,00
		189	коридор	49,9		49,9		6,40
		190	торговое помещение	42,3	42,3			6,40
		191	лестничная клетка	18,6		18,6		6,40
		192	ИТП	52,0	52,0			3,10
		193	венткамера	76,4		76,4		3,10
		194	санузел	5,6		5,6		6,40
		195	санузел	1,7		1,7		6,40
		196	санузел	1,6		1,6		6,40
		197	санузел	8,1		8,1		6,40
		198	санузел	2,3		2,3		6,40
		199	санузел	1,5		1,5		6,40
		200	санузел	1,5		1,5		6,40
		201	санузел	13,1		13,1		6,40
		202	коридор	7,0		7,0		6,40
		203	коридор	20,3		20,3		6,40
		204	лестничная клетка	18,1		18,1		6,40
		205	коридор	26,9		26,9		6,40
		206	лифт	3,3		3,3		6,40
		207	коридор	2218,6		2218,6		6,40
			Итого по этажу "1" литеры "П"	11690,3	7680,3	4019,0		
	1 (Антр.)	208	кухня фудкорт	94,8	94,8			3,00
		209	кухня фудкорт	77,6	77,6			3,00
		210	кухня фудкорт	43,4	43,4			3,00
		211	кухня фудкорт	61,5	61,5			3,00
		212	кухня фудкорт	72,5	72,5			3,00
		213	кухня фудкорт	30,7	30,7			3,00
		214	торговое помещение	33,4	33,4			3,00
		215	торговое помещение	33,3	33,3			3,00

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

10

Этаж по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		260	торговое помещение	53,8	53,8			6,35
		261	торговое помещение	21,1	21,1			6,35
		262	торговое помещение	140,7	140,7			6,35
		263	торговое помещение	59,7	59,7			6,35
		264	торговое помещение	50,6	50,6			6,35
		265	подсобное помещение	5,5	5,5			6,35
		266	торговое помещение	75,3	75,3			6,35
		267	подсобное помещение	12,7	12,7			6,35
		268	торговое помещение	202,6	202,6			6,35
		269	торговое помещение	70,2	70,2			6,35
		270	торговое помещение	35,2	35,2			6,35
		271	торговое помещение	37,8	37,8			6,35
		272	торговое помещение	15,9	15,9			6,35
		273	торговое помещение	144,0	144,0			6,35
		274	торговое помещение	131,2	131,2			6,35
		275	торговое помещение	50,1	50,1			6,35
		276	торговое помещение	63,4	63,4			6,35
		277	торговое помещение	76,5	76,5			6,35
		278	торговое помещение	79,8	79,8			6,35
		279	подсобное помещение	3,4	3,4			6,35
		280	торговое помещение	156,6	156,6			6,35
		281	торговое помещение	156,6	156,6			6,35
		282	подсобное помещение	4,2	4,2			6,35
		283	торговое помещение	308,1	308,1			6,35
		284	подсобное помещение	4,6	4,6			6,35
		285	торговое помещение	79,9	79,9			6,35
		286	торговое помещение	40,9	40,9			6,35
		287	подсобное помещение	1,6	1,6			6,35
		288	торговое помещение	12,8	12,8			6,35
		289	торговое помещение	7,4	7,4			6,35
		290	зал кофеини	176,7	176,7			6,35
		291	торговое помещение	107,8	107,8			6,35
		292	торговое помещение	22,5	22,5			6,35
		293	подсобное помещение	2,3	2,3			6,35
		294	торговое помещение	4,8	4,8			6,35
		295	подсобное помещение	2,2	2,2			6,35
		296	торговое помещение	104,4	104,4			6,35
		297	подсобное помещение	1,8	1,8			6,35
		298	торговое помещение	61,2	61,2			6,35
		299	торговое помещение	54,2	54,2			6,35
		300	торговое помещение	54,5	54,5			6,35
		301	торговое помещение	54,3	54,3			6,35
		302	торговое помещение	32,5	32,5			6,35
		303	подсобное помещение	4,7	4,7			6,35
		304	торговое помещение	209,6	209,6			6,35
		305	торговое помещение	344,9	344,9			6,35
		306	торговое помещение	41,2	41,2			6,35

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		307	торговое помещение	38,9	38,9			6,35
		308	торговое помещение	41,6	41,6			6,35
		309	торговое помещение	70,1	70,1			6,35
		310	торговое помещение	42,8	42,8			6,35
		311	торговое помещение	43,0	43,0			6,35
		312	торговое помещение	49,0	49,0			6,35
		313	торговое помещение	60,4	60,4			6,35
		314	торговое помещение	49,6	49,6			6,35
		315	подсобное помещение	6,2	6,2			6,35
		316	торговое помещение	46,7	46,7			6,35
		317	торговое помещение	22,2	22,2			6,35
		318	торговое помещение	19,3	19,3			6,35
		318	подсобное помещение	3,4	3,4			6,35
		320	торговое помещение	15,3	15,3			6,35
		321	подсобное помещение	26,8	26,8			6,35
		322	торговое помещение	202,0	202,0			6,35
		323	подсобное помещение	6,5	6,5			6,35
		324	подсобное помещение	56,6	56,6			6,35
		325	подсобное помещение	16,0	16,0			6,35
		326	торговое помещение	136,6	136,6			6,35
		327	подсобное помещение	13,2	13,2			6,35
		328	торговое помещение	66,4	66,4			6,35
		329	подсобное помещение	18,8	18,8			6,35
		330	торговое помещение	47,2	47,2			6,35
		331	торговое помещение	153,8	153,8			6,35
		332	торговое помещение	17,6	17,6			6,35
		333	торговое помещение	279,7	279,7			6,35
		334	подсобное помещение	27,8	27,8			6,35
		335	торговое помещение	141,7	141,7			6,35
		336	торговое помещение	182,3	182,3			6,35
		337	подсобное помещение	11,6	11,6			3,10
		338	торговое помещение	105,5	105,5			6,35
		339	подсобное помещение	12,0	12,0			3,10
		340	торговое помещение	97,6	97,6			6,35
		341	торговое помещение	92,6	92,6			6,35
		342	подсобное помещение	11,1	11,1			3,10
		343	подсобное помещение	21,8	21,8			6,35
		344	торговое помещение	122,3	122,3			6,35
		345	загрузочная	36,9	36,9			3,10
		346	пестничная клетка	58,5		58,5		3,10
		347	санузел	3,8		3,8		6,35
		348	эл щитовая	16,2		16,2		3,10
		349	умывальник	6,2		6,2		6,35
		350	санузел	40,3		40,3		3,10
		351	санузел	5,1		5,1		6,35
		352	умывальник	7,8		7,8		6,35
		353	санузел	40,5		40,5		3,10

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

Номера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2 (Антр.)	388	коридор	26.3		26.3		2.95
		399	кабинет	24.2	24.2			2.95
		400	кабинет	38.8	38.8			2.95
		401	кабинет	21.8	21.8			2.95
		401а	кабинет	18.0	18.0			2.95
		402	кабинет	17.0	17.0			2.95
		402а	кабинет	13.4	13.4			2.95
		403	коридор	9.2		9.2		2.95
		404	кабинет	12.8	12.8			2.95
		406	умывальная	3.9		3.9		2.95
		406	санузел	3.2		3.2		2.95
		407	санузел	2.7		2.7		2.95
		408	лифтовый холл	5.9		5.9		2.95
		409	лестничная клетка	40.3		40.3		2.95
		410	техническое помещение	7.1		7.1		2.95
		411	кабинет	43.3	43.3			2.95
		412	кабинет	34.8	34.8			2.95
		413	лестничная клетка	40.2		40.2		2.95
		414	кабинет	7.9	7.9			2.95
		415	кабинет	30.8	30.8			2.95
		416	кабинет	30.4	30.4			2.95
		417	кабинет	29.1	29.1			2.95
		418	умывальная	3.4		3.4		2.95
		419	кладовая уборочного инвентаря	3.6		3.6		2.95
		420	умывальная	3.1		3.1		2.95
		421	санузел	2.1		2.1		2.95
		422	санузел	1.7		1.7		2.95
		423	санузел	1.6		1.6		2.95
		424	санузел	1.6		1.6		2.95
		425	санузел	1.5		1.5		2.95
		426	санузел	2.4		2.4		2.95
		427	лестничная клетка	42.3		42.3		2.95
		428	кабинет	109.1	109.1			2.95
		429	коридор	168.6		168.6		2.95
	2	430	коридор	2055.2		2055.2		2.95
	2 (Антр.)		Итого по этажу "2 (Антр.)" литеры "Л"	802.1	431.4	370.7		
	Техн.	431	венткамера	24.4		24.4		3.00
		432	тамбур	4.0		4.0		3.00
		433	лестничная клетка	18.0		18.0		3.00
		434	венткамера	40.4		40.4		3.00
		435	насосная	93.7	93.7			4.15
		436	лестничная клетка	39.7		39.7		3.58
		437	венткамера	117.5	117.5			3.58
		438	эл.щитовая	11.3		11.3		3.58

14

Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м	
				Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		439	рампа	510.0		510.0		3.70
		440	лестничная клетка	36.7		36.7		3.65
		441	лифтовый холл	41.2		41.2		3.65
		442	тех.помещение	30.0		30.0		3.65
		443	помещение с траволаторами	145.8		145.8		3.65
		444	коридор	50.7		50.7		3.65
		445	лестничная клетка	36.3		36.3		3.65
		446	рампа	496.0		496.0		3.70
		447	тамбур	5.2		5.2		3.60
		448	лестничная клетка	21.5		21.5		3.60
		448	венткамера	62.2		62.2		3.60
		450	насосная	78.5	78.5			3.60
		451	подсобное помещение	12.5		12.5		3.60
		452	венткамера	32.9		32.9		3.65
		453	коридор	13.2		13.2		3.65
		454	машинное отделение	14.1	14.1			3.65
		455	лестничная клетка	40.0		40.0		3.65
		456	тамбур	11.5		11.5		3.65
		457	тамбур	3.4		3.4		3.65
		458	венткамера	9.4		9.4		3.65
		459	лестничная клетка	40.4		40.4		3.65
		460	эпщитовая	15.2		15.2		3.65
		461	венткамера	89.4		89.4		6.52
		462	венткамера	59.1		59.1		6.52
		463	лестничная клетка	42.2		42.2		3.65
		464	эпщитовая	9.6	9.6			3.00
		465	лестничная клетка	18.3		18.3		3.00
		466	насосная	77.3	77.3			3.00
		467	венткамера	67.6		67.6		3.00
		468	техническое помещение	13.9		13.9		3.00
		469	подсобное помещение	18.9		18.9		3.70
	Техн.		Итого по этажу "Техн." литеры "Л"	2454.0	390.7	2963.3		
	Техн. (вставка)	470	лестничная клетка	36.5		36.5		2.85
		471	машинное отделение	17.9	17.9			2.85
		472	коридор	33.0		33.0		2.85
		473	техническое помещение	50.9		50.9		2.85
		474	лестничная клетка	36.5		36.5		2.85
	Техн. (вставка)		Итого по этажу "Техн. (вставка)" литеры "Л"	176.8	17.9	158.9		
			Итого по литере "Л"	30976.0	20671.1	10304.9		
			Итого по объекту в целом	30976.0	20671.1	10304.9		

15 8

8. Техническое описание служебных строений

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

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

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

9. Стоимость основных и служебных строений

Литера	Наименование строения	№ строения	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Поправочные коэффициенты								Стоимость в ценах 1991 г.	Коеф-т индекса цен 1998 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м. в ценах 1991 года
						к/д. веса	Клим. зон	Гр. хар.	к 1994 г.	к 1994 г.	к 1991 г.	к 1991 г.	на V					
Л	Нежилое строение	33/3	м3	22,8	130000	1,091	1,14	1	1,17	1,02	1,57	1,25	8633833	4,485	38722741	0	38722741	
Л	Нежилое строение	33/3	м3	22,8	61125	1,061	1,14	1	1,17	1,02	1,57	1,25	3856584	4,485	17296779	0	17296779	
Л	Итого по лит. А	33/3											12490417		56019520	0	56019520	403,23
	Всего по основному строению												12490417		56019520		56019520	
Л	Итого по группе строений Л	33/3											12490417		56019520		56019520	

С.И.Иванов, Главный бухгалтер

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

Основных строений		Службных строений		Сосружений		Всего	
Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная
56019520	56019520					56019520	56019520

Инвентаризационная стоимость:

Пятьдесят шесть миллионов двенадцать тысяч пятьсот двадцать рублей.

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

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

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

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

_____ Проверил Ильина Н. В.

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

**Ильина Н.В.
приказ №168 о/в
от 27.11.2014г.**

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.			
Обследовал				
Проверил				
Директор				

№№ п/п
1
2
3

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

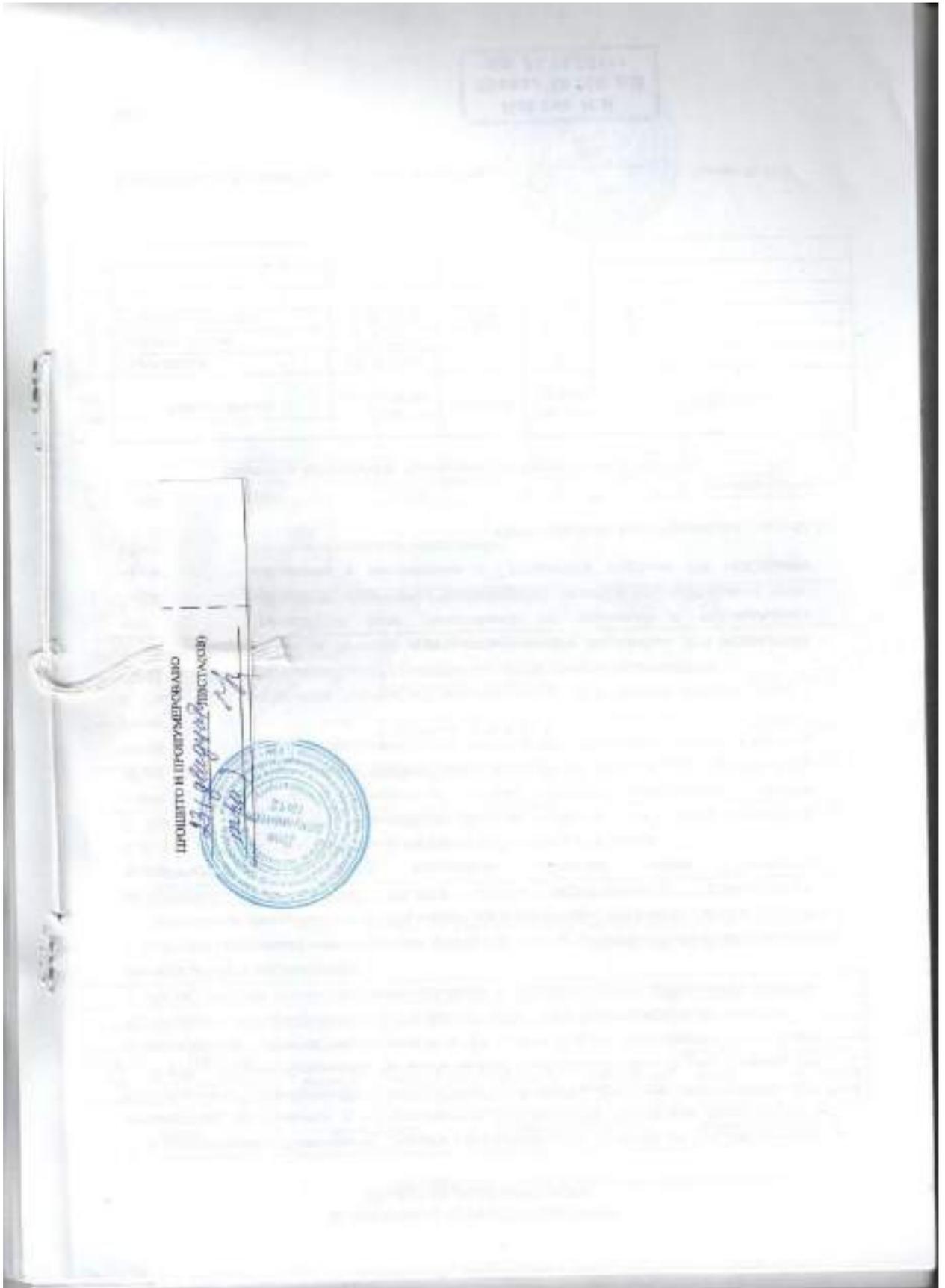
№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Экспликация	02.07.2014		11	
2	Постажный план	02.07.2014	1/200	4	
3	Ситуационный план	02.07.2014	1/500	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП





Форма №Ф 1

Экземпляр
владельца

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящем одноэтажном нежилом здании

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

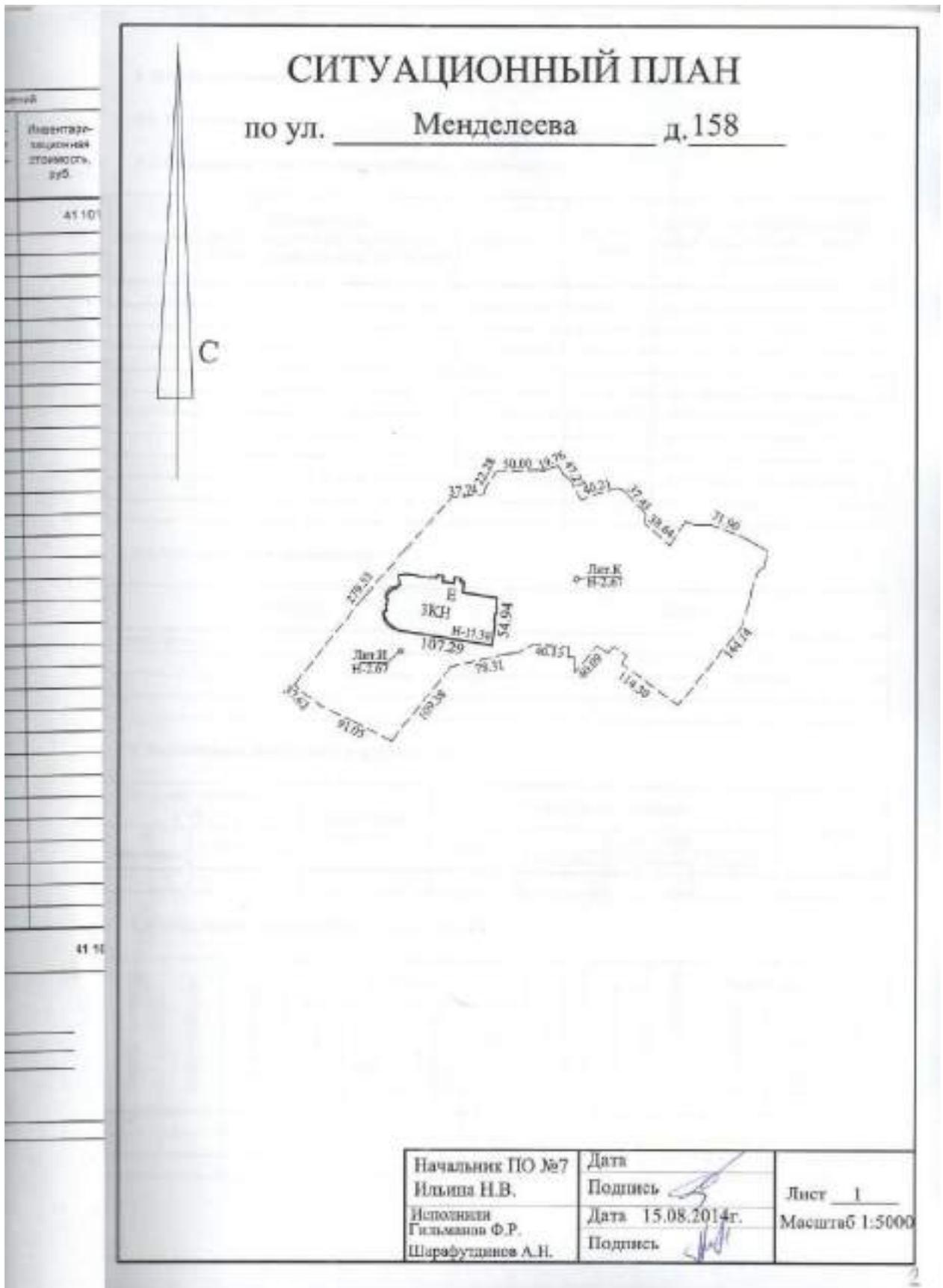
Инвентарный номер	20856					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

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

Паспорт составлен по состоянию на
15 августа 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ



Экспликация

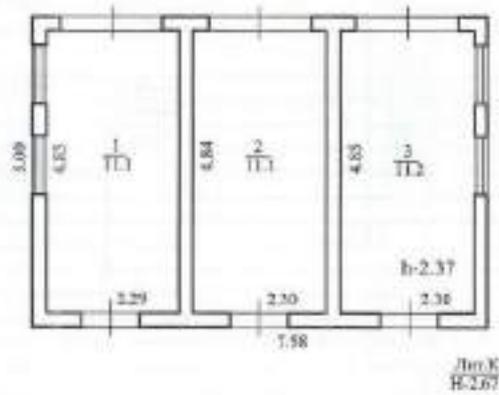
к поэтажному плану на отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

Этаж	Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначения частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м	
						Основная	Вспомогательная			
7	Объем (куб. м.)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		К	1	1	трансформаторная	11,1	11,1			2,37
				2	трансформаторная	11,1	11,1			2,37
				3	трансформаторная	11,2	11,2			2,37
				Итого по этажу "1" литеры "К"		33,4	33,4			
				Итого по литере "К"		33,4	33,4			
				Итого по объекту в целом		33,4	33,4			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Нежилого строения по ул. Мещетеева дом № 158

Лист К этаж 1



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата	Лист <u>1</u> Листов <u>1</u> Масштаб 1:100
	Подпись	
Исполнитель Шарафутдинов А.Н.	Дата <u>15.08.2014г</u>	
	Подпись	

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Адрес: КТрансформаторная подстанция № 1

Год реконструкции

Год капитального ремонта

Год постройки 2014

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 1

Сборник УПВС № 1

Таблица № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
41	Фундамент	бетонная плита	хорошее	23.0	1	23		
42	Стены	бетонные	хорошее	28.0	1	28		
43	Перекрытия	бетонные	хорошее	11.0	1	11		
44	Колонны	рулонные	хорошее	8.0	1	8		
45	Полы	бетонные	хорошее	8.0	1	8		
46	Порезы	металлические	хорошее	22.0	1	22		
47	Отделка	покраска	хорошее	2.0	1	2		
48	Внутренние электропроводящие устройства			2.0				
49	Электроосвещение	проводка открытая	хорошее	6.7	1	6.7		
49	Вентиляция	имеется	хорошее	0.3	1	0.3		
49	Прочие работы	разные	хорошее	7.0	1	7		
ИТОГО				100.0		99.0		0.0
износ, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} * 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 * 100}{99.0} = 0$				

В. Техническое описание служебных строений

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

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

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

Составлено в соответствии с проектом № 044-ДО/21/3 от 27.07.2021 г. на основании данных, предоставленных Заказчиком. Расчет выполнен в соответствии с методикой, утвержденной в Приложении № 1 к Техническому заданию. Расчет выполнен в соответствии с методикой, утвержденной в Приложении № 1 к Техническому заданию. Расчет выполнен в соответствии с методикой, утвержденной в Приложении № 1 к Техническому заданию.

Литера	Наименование строения	№ сборки/ № таблицы	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Нормативные коэффициенты						Стоим- ность в ценах 1991 г.	Кэф-ф-т индек- сации цен 1990 г.	Восстано- вительная стоимость (руб.)	Фонд %	Инвентари- зационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м. в ценах 1991 г.	
						к уд. веса	Клим. ра- йон	Гр. кат.	к 1984 г.	территор	к 1991 г.							территор
К	Трансформатор- ная подстанция № 1	1/17	кВ	35,9	101	0,990	1,09	1	1,17	1,02	1,57	1,25	9164	4,485	41101	0	41101	274,37
К	Всего по основ- ным строениям												9164		41101		41101	
К	Итого по группе строений К	1/17											9164		41101		41101	

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

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

Инвентаризационная стоимость:

Сорок одна тысяча сто один рубль.

18 августа 2014 г.

Исполнил Шарафутдинов А. Н.

Проверил Ильина Н. В.

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

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

12. Сметы за последующих облодованиях

Дата обследования	" " 200 г.			
Обследован				
Проверен				
Директор				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

Проверено и проштумбовано
 5 (Автомат) листами(ов)
 15.08.14

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Заместитель ген. директора - начальник участка _____

Аюпов И. Р.

МП



Муслимова Г.Д.
приказ № 168 от
от 21.11.2011г.

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы: ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание

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

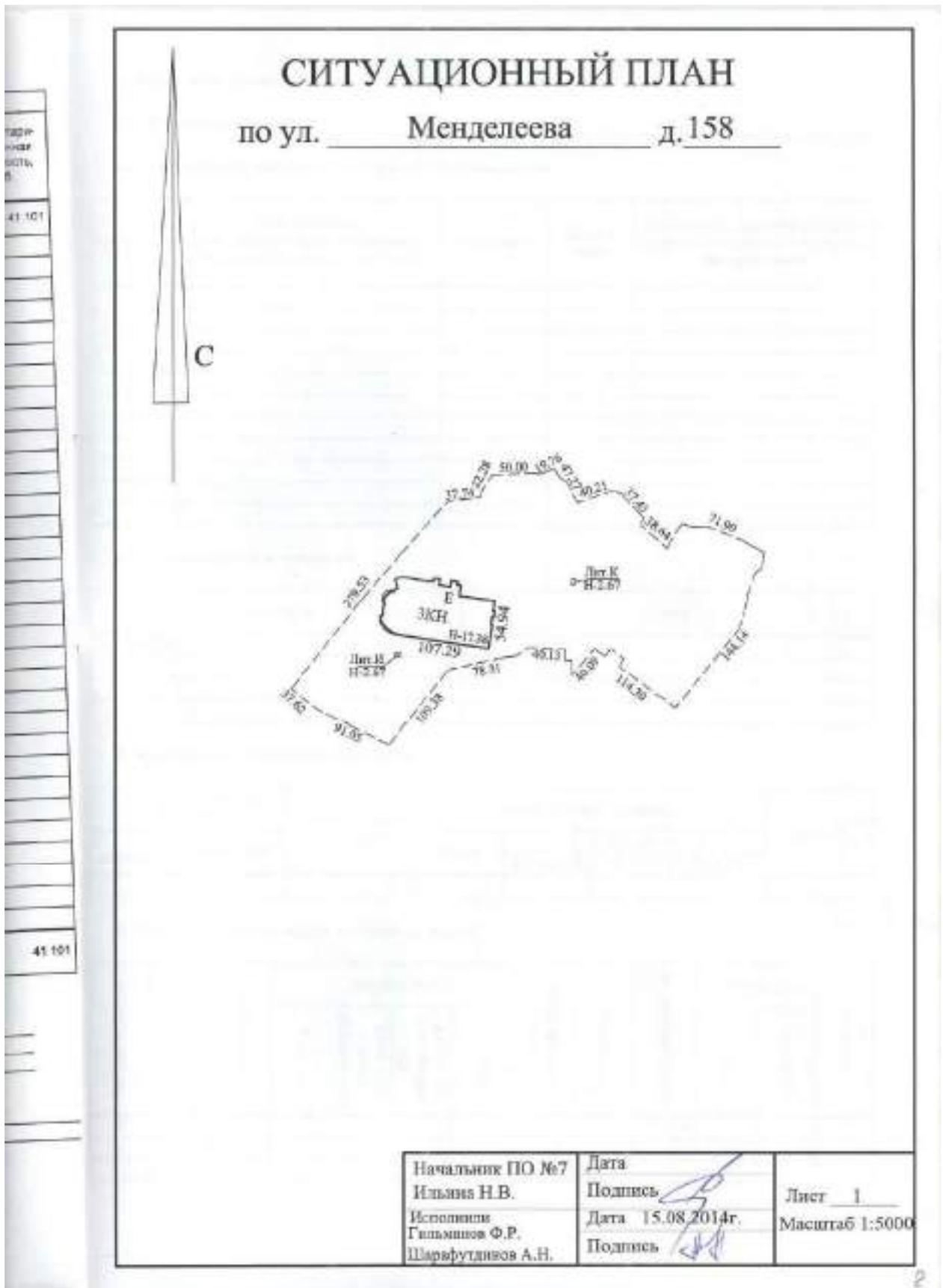
Инвентарный номер	20856					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

Паспорт составлен по состоянию на
15 августа 2014 г.

(увеличение даты обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ



2. Форма собственности

2.1. Реестровый номер _____

2.2. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

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

2.3. Учет арестов и запретов

Наложено	Снято
Отсутствует	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
		37,9		Замощено	Озеленено	Прочая

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Лифты по плану	Водоснабжение	Канализация	Отопление				Горючее водоснабжение	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (кварт.) котельной	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
ж								33,3				

Экспликация

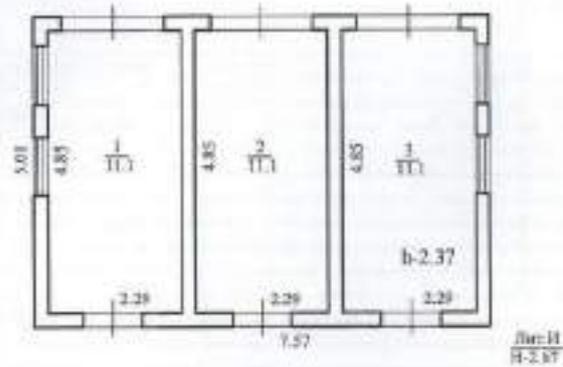
к поэтажному плану на отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 156

Этаж	Литера по плану	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м.
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
101	И	1	трансформаторная	11.1	11.1			2.37
101		2	трансформаторная	11.1	11.1			2.37
		3	трансформаторная	11.1	11.1			2.37
			Итого по этажу "1" литеры "И"	33.3	33.3			
			Итого по литере "И"	33.3	33.3			
			Итого по объекту в целом	33.3	33.3			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Нежилого строения по ул. Менделеева дом № 158

Литер И этаж 1



Начальник ПО №7 Ильина Н.В.	Дата		Лист <u>1</u>
	Подпись		Листов <u>1</u>
Исполнитель Шарафутдинов А.Н.	Дата <u>15.08.2014</u>		Масштаб 1:100
	Подпись		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: И Трансформаторная подстанция № 2

Год реконструкции

Год капитального ремонта

Год постройки: 2014

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки: простая

Число этажей: 1

Сборник УПВС № 1

Таблица № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице				
				Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9
41	Фундамент	бетонная плита	хорошее	20,0	1	20		
42	Стены	бетонные	хорошее	25,0	1	25		
43	Перекрытия	бетонное	хорошее	11,0	1	11		
44	Крыша	рубероидная	хорошее	6,0	1	6		
45	Полы	бетонные	хорошее	5,0	1	5		
46	Проемы	металлические	хорошее	22,0	1	22		
47	Отделка	штукатурка	хорошее	2,0	1	2		
48	Внутреннее электротехническое устройство			2,0				
49	Электропроводка	проводка открытая	хорошее	0,7	1	0,7		
49	Вентиляция	имеется	хорошее	0,3	1	0,3		
49	Прочие работы	разные	хорошее	7,0	1	7		
ИТОГО				100,0		99,0		0,0
% износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0,0 \cdot 100}{99,0} = 0$				

Б. Техническое описание служебных строений

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

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

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

9. Стоимость основных и служебных строений

Поправочные коэффициенты

этаж

этаж

этаж

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

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

Инвентаризационная стоимость:

Сорок одна тысяча сто один рубль.

15 августа 2014 г.

Исполнил Шарафутдинов А. Н.

Проверил Ильина Н. В.

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

Муслимова Г. А.
приказ № 168 от
от 21.11.2011г.

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.			
Обследовал				
Проверил				
Директор				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

Принято и проучтено
15.08.14
Генеральный директор (и)



Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Ситуационный план	15.08.2014	1/500	1	
2	Экспликация	15.08.2014		1	
3	Плоскостный план	15.08.2014	1/100	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюлов И. Р.

МП



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

Экземпляр
владельца

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение

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

Инвентарный номер	20855
Кадастровый номер	
	А Б В Г Д Е

Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.07.2001 г.



Паспорт составлен по состоянию на

2 октября 2013 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

Экспликация

к поэтажному плану на отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 153

Этаж	Литера по плану	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м		
					Основная	Вспомогательная				
50	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9
50		Ж	1	1	котельная	401,8	401,8			8,15
	4		2		электрощитовая	19,5		19,5		
	4				Итого по этажу "1" литеры "Ж"	421,3	401,8	19,5		
			2	1	ластничная клетка	14,4		14,4		
			2	2	коридор	34,6		34,6		3,65
			3	3	коридор	2,5		2,5		
			4	4	санузел	1,0		1,0		
			5	5	душевая	2,8		2,8		
			6	6	комната уборочного инвентаря	4,8		4,8		
			7	7	бытовое помещение	7,3		7,3		
			8	8	операторная	9,5	9,5			
			9	9	площадка для обслуживания	50,6	50,6			
					Итого по этажу "2" литеры "Ж"	128,4	60,1	68,3		
					Итого по литере "Ж"	549,7	461,9	87,8		
					Итого по объекту в целом	549,7	461,9	87,8		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Итара: Ж Котельная

год реконструкции

Год капитального ремонта

год постройки 2013

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

вид внутренней отделки: повышенная

Число этажей: 2

Сборник УПВС № 4

Таблица № 80

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль, и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
21	Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	18.0	1	18.0		
22	Стены	кирпичная, т=0,65м	хорошее	24.0	1	24.0		
23	Перекрытия	железобетонные ребристые плиты	хорошее	23.0	1	23.0		
24	Крыша	современная рулонная	хорошее	4.0	1	4.0		
25	Полы	бетонная плита	хорошее	3.0	1	3.0		
26	Проемы	окна - металлопласт, двери - деревянные, металлические	хорошее	7.0	1	7.0		
27	Внутренняя отделка	штукатурка, покраска	хорошее	5.0	1	5.0		
28	Сантехнические и электротехнические работы			14.0				
29	Отопление от местной котельной	Отопление от местной котельной	хорошее		1			
30	Водопровод	от городской центральной сети	хорошее		1			
31	Канализация	сброс в городскую сеть	хорошее		1			
32	Горючие водоснабжение	централизованное	хорошее		1			
33	Электроосвещение	220 В, скрытое проводка	хорошее		1			
34	Вентиляция	приточно-вытяжная	хорошее		1			
35	Прочие работы	разные	хорошее	3.0	1	3.0		
ИТОГО				100.0		86.0		0.0
% износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 \cdot 100}{86.0} = 0$				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

ИТОГО Проверено,
пронумеровано и
скреплено печатью
09 листа(ов)
12 в 10
2018г.
Подпись

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№/№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Ситуационный план	02.10.2013	1:500	1	
2	Поземный план	02.10.2013	1:100	2	
3	Экспликация	02.10.2013		1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП

Муслимов Г.Д.
приказ № 168 от
от 21.11.2018г.

форма № 1

Лит IX

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На трехствольную дымовую трубу

Описание местоположения объекта:

РБ, г. Уфа, Советский р-н., ул. Менделеева, д. 158

Инвентарный номер	357782
Кадастровый номер	

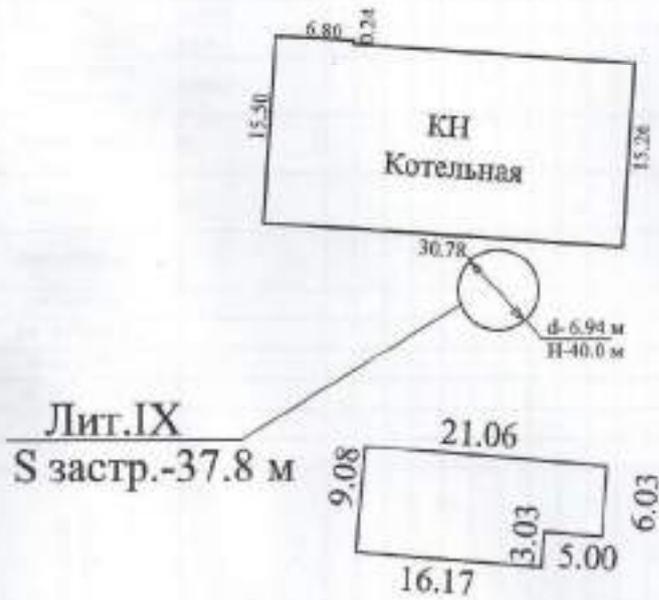
Форма технического паспорта составлена
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2011 г.

Паспорт составлен по состоянию на
7 апреля 2014 г.

(указываются дата составления объекта недвижимости)

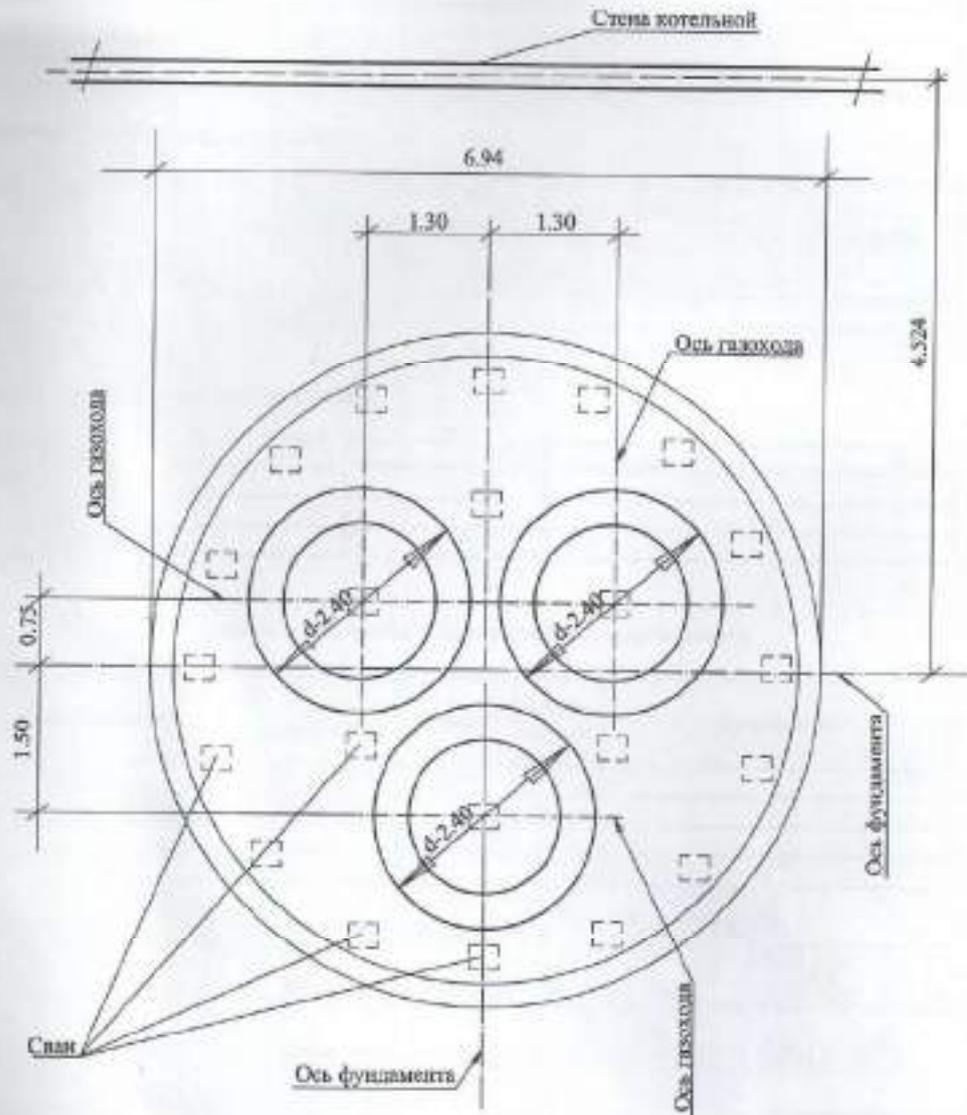


ПЛАН СХЕМА трехствольной дымовой трубы по улице Менделеева д.158



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

Инвентаризационная карточка на трехствольную дымовую трубу



№	Назначение	Год изготовления	Диаметр трубы	Материал	Техническое состояние	Иные
	Трехствольная дымовая труба	2013	6.94	ж/бетон, облицовка роговика	хорошее	Начальник ПО № 7 Ильина Н.В.
						Дата Подпись
						Дата - 07.04.2014 Подпись
						Исполнитель Гильманов Ф.Р.

Лист
Листов

3. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

№ п/п	Субъект права	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
по документам	Фактическая		Всего	В том числе		
					Замощено	Озеленено
		37,8				

4. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«	»	200_г.									
Обследовал												
Проверил												
Директор												

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	План схема	07.04.2014	1/500	1	
2	Инвентаризац. карточка	07.04.2014		1	

7 апреля 2014 г.

Исполнил Гильменов Ф. Р.

Проверил Ильина Н. В.

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

Согласовано:

наименование организации

должность

подпись

МП

« » _____ 200_г.

Ильина Н.В.
приказ № 158 о/б
от 21.11.2011г.



Форма №Ф 1

Лит. X

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На блок хранения топлива

Описание местоположения объекта:

РБ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158

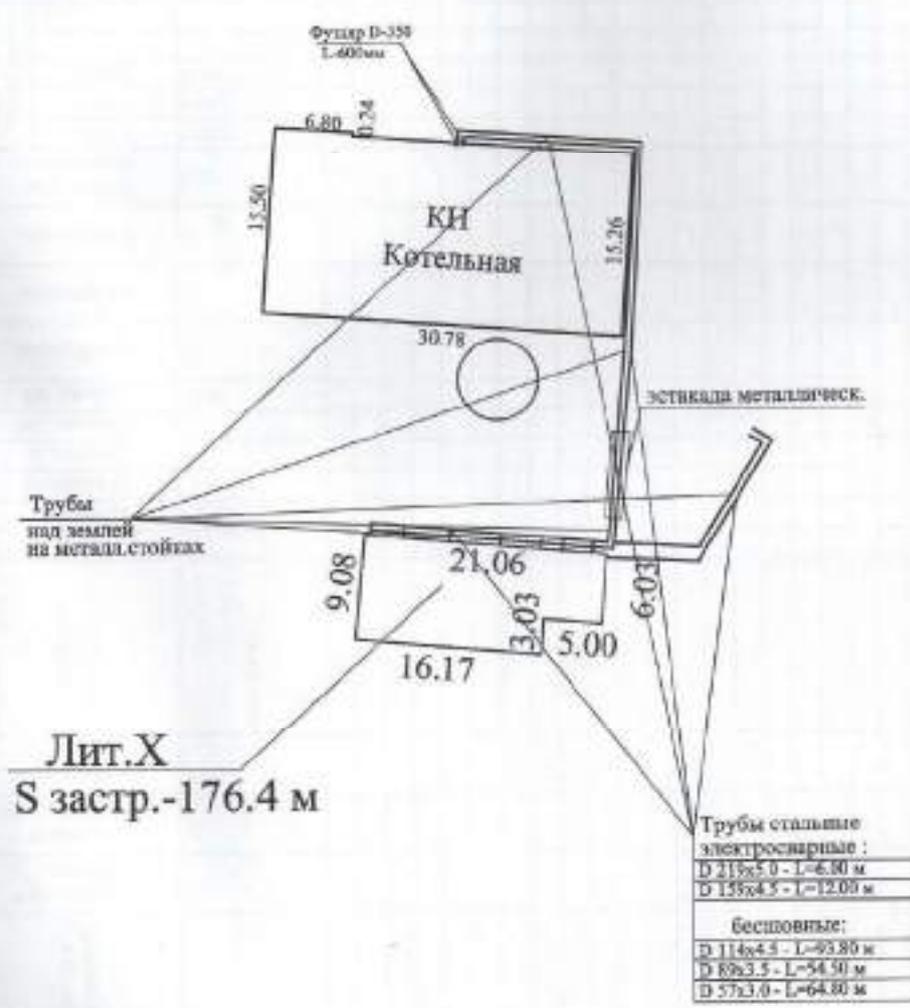
Инвентарный номер	357782
Кадастровый номер	

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

Паспорт составлен по состоянию на
7 апреля 2014 г.

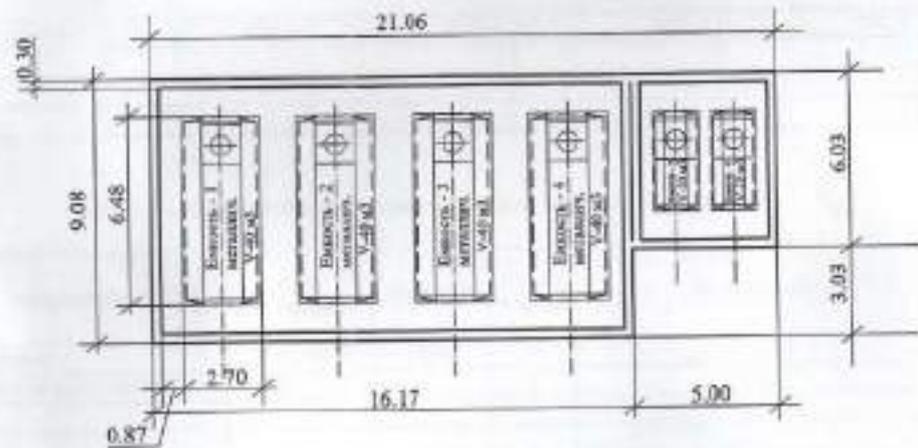
(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ПЛАН СХЕМА блока хранения топлива по улице Менделеева д.158



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

Инвентаризационная карточка на блок хранения топлива



№	Назначение	Год постройки	Площадь (кв.м)	Материал	Техническое состояние	Имя:	Дата	Подпись	Лист
	Блок хранения топлива	2011	176.4	ж/бетон	хорошо	Начальник ИО № 7 Ильина Н.В.	07.04.2014	<i>[Signature]</i>	1 из 1
						Исполнитель Гильманов Ф.Р.		<i>[Signature]</i>	

3. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

№ п/п	Субъект права	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
					Замощено	Озеленено
		176.4				

4. Ответка о последующих обследованиях

Дата обследования	" _ " 200_г.			
Обследовал				
Проверил				
Директор				

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	План схема	07.04.2014	1/500	1	
2	Инвентаризацион. карточка	07.04.2014		1	

7 апреля 2014 г.

Исполнил Гильманов Ф. Р.

Проверил Ильина Н. В.

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

Согласовано

Федорова Т.В.
приказ № 158 о/д
от 21.11.2015г.

наименование организации

должность

подпись

МП

" _ " 200_г.



Договор аренды № 1

г. Уфа

«07» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 24.08.2017 года № 240817-1/ПИФ, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Соловьевой Адили Римовны, действующей на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилые помещения площадью 15 712,60 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане):

- 19-106, 108, 152, 180, 181, 190 расположенных на этаже 1,
- 208-218, 237 расположенных на этаже 1 (Антр.),
- 247-345, 358, расположенных на этаже 2,
- 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.),

являющиеся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679;

2. Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющиеся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552;

3. Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550;

Общая площадь передаваемых Арендатору помещений: 17 428,90 кв. м.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»). Объект передается Арендатору для использования в целях осуществления коммерческой деятельности - предоставление по выбору Арендатора площадей Объекта в пользование третьим лицам за плату (субаренду) только при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации.

1.3. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении

14. Нести ответственность за соответствие действующему законодательству размещаемых на фасадах и внутри Объекта рекламных материалов, самостоятельно и за свой счет принимать меры по выполнению предписаний судебных и контролирующих органов и урегулированию заявленных претензий, включая демонтаж незаконно размещенных конструкций, возмещение убытков правообладателям и т.п.

15. Обеспечить охрану Объекта.

16. В случаях, когда согласно положениям действующего законодательства и условиям настоящего Договора право пользования Объектом Арендатора прекращается, вернуть Объект Арендодателю в состоянии, в котором Арендатор его получил, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон, с учетом нормального износа. Нормальный износ определяется на основании соответствующих технических нормативов, применяемых при эксплуатации подобных зданий, с учетом нормативных сроков и объемов проведения текущего и капитального ремонта.

17. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паёв закрытого паевого инвестиционного фонда под доверительным управлением ООО «УК «ГеоКапитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора обязуется не приобретать паи закрытых паевых инвестиционных фондов, находящихся в доверительном управлении ООО «УК «ГеоКапитал».

18. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является Участником, дочерним или зависимым обществом ООО «УК «ГеоКапитал», и обязуется, что до полного исполнения настоящего Договора не станет участником, основным или преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним или зависимым обществом ООО «УК «ГеоКапитал».

19. Выполнить иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором.

4.3. Арендатор вправе:

1. Самостоятельно устанавливать режим и порядок работы Объекта.

2. Без предварительного согласования с Арендодателем, при условии соблюдения норм действующего законодательства и подзаконных нормативно-правовых актов, оформлять фасады Объекта рекламными вывесками, баннерами, указателями и прочими средствами рекламы, не допуская причинение ущерба Объекту и входящим в его состав конструкциям и оборудованию. Ответственность за содержание размещенных рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателя).

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 5 315 814,50 рублей, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей наступают с момента подписания Акта приема-передачи в аренду Объектов.

9.2. Действие Договора прекращается в случае его расторжения по соглашению Сторон, а также в иных случаях, указанных в настоящем Договоре.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

9.5. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на следующий период 5 (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

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

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие непринятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора. Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие требования и должна быть направлена одной Стороной другой Стороне одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении, при этом Претензия будет считаться полученной в дату подписи Стороны-получателя на почтовом уведомлении или в дату предоставления службой доставки на конверте отметки о невручении (адресат выбыл или не явился за получением почты) по адресу указанному в Разделе 13 Договора или;

- курьерской почтой/нарочным под роспись о получении уполномоченным сотрудником Стороны – по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре или адресу места нахождения Стороны, указанному в государственном реестре юридических лиц. В случае вручения, уведомление считается полученным, если на его копии, оставшейся у Стороны-отправителя, проставлена отметка о получении и подпись получателя.

Приложение № 1
к Договору аренды № 1 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
1.	Нежилые помещения площадью 15 712,60 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): - 19-106, 108, 152, 180, 181, 190 расположенных на этаже 1, - 208-218, 237 расположенных на этаже 1 (Антр.), - 247-345, 358, расположенных на этаже 2, - 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.), являющиеся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679	4 792 343,00
2	Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющиеся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552	356 270,50
3	Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550	167 201,00
	Итого за 17 428,90 кв. м.	5 315 814,50

Арендодатель:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»

Арендатор:
ООО «Экспо-Плаза»


/Е.Г. Мутракова/
М.П. 


/А.Р. Соловьёва/
М.П. 

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды №1 от 07.03.2018 года**

г. Уфа

«17» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 29.06.2018г. № 020718-1/ПИФ, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Соловьевой Адилы Римовны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды №1 от 07.03.2018 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилые помещения площадью 15 777,5 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане):

- 19-106, 108, 152, 180, 181, 190, расположенных на этаже 1,

- 208-218, 237, расположенных на этаже 1 (Антр.),

- 247-345, 358, расположенных на этаже 2,

- 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.),

- 473 и часть помещения 474 площадью 14 кв. м., расположенных на техническом этаже (вставка).

являющихся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679.

2. Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв.м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющихся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552.

3. Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550.

Общая площадь передаваемых помещений: 17 493,80 кв. м.»

2. Изменить пункт 3.8. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.8. Подписывая настоящий Договор Арендодатель даёт своё согласие на передачу Арендатором Объекта в субаренду. Получение дополнительных согласий от Арендодателя для передачи Арендатором Объекта в субаренду не требуется. При этом, ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечёт прекращение заключённого в соответствии с настоящим Договором договора субаренды.

Арендатор не имеет права предоставлять Объект арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.»

3. Изменить пункт 5.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 5 335 609 (Пять миллионов триста тридцать пять тысяч шестьсот девять) рублей, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).»

4. Изменить пункт 5.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.3. Арендная плата вносится Арендатором до последнего числа (включительно) месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.»

5. Стороны договорились проводить взаимозачёт однородных обязательств Сторон, возникающих на основании Договора аренды № 1 от 07.03.2018 года и Договора на выполнение работ и оказания услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года. Взаимозачёт Сторонами производится путём составления и подписания акта взаимозачёта, для чего Арендатор представляет Арендодателю соответствующий акт. Арендодатель обязуется подписывать акт взаимозачёта в течение 3(Трёх) рабочих дней с даты получения.

6. С даты подписания настоящего дополнительного соглашения Стороны утвердили редакцию № 2 Приложение № 1 Договору (прилагается), а Приложение № 1 в редакции от 07.03.2018 года теряет силу.

7. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора, Арендодателя и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

9. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей, изменённых настоящим дополнительным соглашением, наступают с момента подписания акта приема-передачи в аренду Объектов.

Приложения:

Приложение №1 - Пообъектная детализация Арендной платы, редакция от 17.08.2018 года;

Приложение №2 – Акт приема-передачи от 17.08.2018 года.

Адреса и подписи Сторон

Арендодатель:

ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»
ОГРН 1107746860748

Арендатор:

ООО «Экспо-Плаза»
ОГРН 1130280034576



/Е.Г. Мутракова/



/А.Р. Соловьева/

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению №1
от 17.08.2018 года
к Договору аренды № 1от 07.03.2018 года

Пообъектная детализация Арендной платы
(редакция № 2 от 17.08.2018 года)

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
1.	Нежилые помещения площадью 15 777,5 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): - 19-106, 108, 152, 180, 181, 190, расположенных на этаже 1, - 208-218, 237, расположенных на этаже 1 (Антр.), - 247-345, 358, расположенных на этаже 2, - 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.), <u>- 473 и часть помещения 474 площадью 14 кв. м., расположенных на техническом этаже (вставка),</u> являющихся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679	4 812 137,5
2	Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющихся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552	356 270,5
3	Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715: 1550	167 201
	Итого за 17 493,80 кв. м.	5 335 609

Арендодатель:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»

Арендатор:
ООО «Экспо-Плаза»



/Е.Г. Мутракова/



/А.Р. Соловьева/

Договор аренды №2

г. Уфа

«07» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г., действующей на основании доверенности от 24.08.2017 года № 240817-1/ПИФ, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Мананова Руслана Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация «Культурно-образовательный центр «Арт-Уфа», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Маврина Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель 1 обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилое помещение площадью 5 963,9 кв. м., этаж: 1, номер на поэтажном плане: 7, кадастровый номер: 02:55:010715:1555,

2. Нежилые помещения площадью 222,09 кв. м. расположенные на первом этаже в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 107, часть помещения 207 площадью 48,29 кв. м. и являющие частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4), кадастровый номер: 02:55:010715:1679.

1.2. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилое помещение площадью 18,2 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1548.

2. Нежилые помещения площадью 698,2 кв. м. расположенные на первом этаже (на поэтажном плане 3, 9-15, 20, 22-29, 31, 33-34, 38, 42-56) и являющиеся частью нежилого помещения: площадью 11 328,7 кв. м. (технический этаж №1, этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж технический: 1, этаж №1: 1, этаж №2: 1, этаж №3: 1); кадастровый номер: 02:55:010715:1686.

1.3. Недвижимое имущество общей площадью 6 902,39 кв. м., указанное в пунктах 1.1, 1.2. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»). Объект передается Арендатору для использования в целях осуществления коммерческой деятельности – организация музейно-выставочной деятельности.

1.4. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

1.5. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.6. Арендатор произвёл осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатели обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателями Арендатору по акту приёма-передачи 01 мая 2018 года.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателями с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меры по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателей по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателям в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателей). По окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателям арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пунктах 1.1 и 1.2. настоящего Договора, в размере 4 452 041,55 рублей НДС (18%) (далее – Арендная плата), из них:

- 4 221 002,55 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 1;
- 231 039,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 2.

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателей.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатели вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понесли Арендодатели, Арендатор обязан компенсировать Арендодателям понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателями соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателей (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

5.8. Стороны согласовали, что обязанность по регистрации настоящего Договора и уплата государственной пошлины за регистрацию договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, возлагается на Арендатора.

5.9. Арендодатели вправе один раз в год производить повышение арендной платы путем ее индексации на размер инфляции по данным Росстат. Об изменении арендной платы Арендодатели уведомляют Арендатора не позднее, чем за 30 дней до повышения.

6. Обстоятельства непреодолимой силы и (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях

нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов. Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей наступают с момента подписания Акта приема-передачи в аренду Объекта.

9.2. Действие Договора прекращается в случае его расторжения по соглашению Сторон, а также в иных случаях, указанных в настоящем Договоре.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

9.5. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на следующий период (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

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

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.
2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

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

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

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

3. В случае принятия судебного решения о признании Арендодателей несостоятельными (банкротом).

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

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

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

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

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

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие

Приложение № 1
к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы
нежилых помещений по адресу (местонахождение) объекта: Российская Федерация,
Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц, руб. включая НДС		
		Арендодателю 1	Арендодателю 2	Итого
1.	Нежилое помещение площадью 5963,9 кв. м., этаж: 1, номер на поэтажном плане: 7, Кадастровый номер: 02:55:010715:1555	3 846 715,50	0,00	3 846 715,50
2.	Нежилые помещения площадью 222,09 кв. м. расположенные на первом этаже в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 107, 207 и являющие частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. с кадастровым номером 02:55:010715:1679	143 248,05	0,00	143 248,05
3.	Нежилое помещение площадью 18,2 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1548	5 869,50	5 869,50	11 739,00
4.	Нежилые помещения площадью 698,2 кв. м. расположенные на первом этаже номер 3, 9-15, 20, 22-29, 31, 33-34, 38, 42-56) (на поэтажном плане) и являющиеся частью нежилого помещения: площадью 11 328,7 кв. м. с кадастровым номером 02:55:010715:1686	225 169,50	225 169,50	450 339,00
Итого за 6 902,39 кв. м.:		4 221 002,55	231 039,00	4 452 041,55

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

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды №2 от 07.03.2018 года**

г. Уфа

12 октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 29.06.2018г. № 020718-1/ПИФ, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Манапова Руслана Ринатовича действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Автономная некоммерческая организация «Культурно-Образовательный центр «Арт-Уфа», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице исполнительного директора Казиханова Р.В., действующего на основании доверенности от 25.05.2018г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды №2 от 07.03.2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить пункт 3.8. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.8. Подписывая настоящий Договор Арендодатель 1 и Арендодатель 2 дают свое согласие на передачу Арендатором Объекта в субаренду. Получение дополнительных согласий от Арендодателя 1 и Арендодателя 2 для передачи Арендатором Объекта в субаренду не требуется. При этом, ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечёт прекращение заключённого в соответствии с настоящим Договором договора субаренды.

Арендатор не имеет права предоставлять Объект арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.»

2. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора, Арендодателя 1, Арендодателя 2 и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Договор аренды № 3

г. Уфа

«07» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г., действующей на основании доверенности от 24.08.2017 года № 240817-1/ПИФ, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Манапова Руслана Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БВК ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кильдигуловой Альбины Вильевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1. Часть нежилого помещения с кадастровым номером: 02:55:010715:1686, площадью 9703,20 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1-31, расположенных на втором этаже и 32-65, расположенных на третьем этаже помещения, по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такого (далее в совокупности именуется «Объект»).

1.3. Объект передается Арендатору исключительно для использования в целях осуществления выставочно-ярмарочной деятельности, для чего Арендатору предоставляется право передачи площадей Объекта в пользование третьим лицам за плату (субаренду) при соблюдении требований законодательства Российской Федерации.

1.4. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

1.5. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.6. Арендатор произвел осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатели обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателями Арендатору по акту приёма-передачи не позднее 07 марта 2018 года.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателями с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меры по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателей по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателям в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

3.5. Без письменного согласия Арендодателей Арендатор не может производить никакие действия с Объектом, изменяющие его состояние и характеристики. Если Арендатор произвёл какие-либо действия с Объектом, изменившие его состояние и характеристики без предварительного письменного согласия Арендодателей, Арендодатели могут потребовать, а Арендатор обязан по первому требованию Арендодателей убрать произведённые изменения и восстановить Объект в его первоначальном состоянии за свой счёт.

4.3. Арендатор вправе:

1. Самостоятельно устанавливать режим и порядок работы Объекта.
2. Без предварительного согласования с Арендодателями, при условии соблюдения норм действующего законодательства и подзаконных нормативно-правовых актов, оформлять фасады Объекта рекламными вывесками, баннерами, указателями и прочими средствами рекламы, не допуская причинение ущерба Объекту и входящим в его состав конструкциям и оборудованию. Всю ответственность за содержание размещенных рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателей). По окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателям арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пунктах 1.1 и 1.2. настоящего Договора, в размере 2 000 000,00 рублей НДС (18%) (далее – Арендная плата), из них:

- 1 000 000,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 1;
- 1 000 000,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 2.

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателей. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатели вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатель вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понесли Арендодатели, Арендатор обязан компенсировать Арендодателям понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателями соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателей (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

а также и обо всех изменениях в составе учредителей (участников), органов управления, учредительных документах и иных реквизитах.

7.4. Арендатор по первому требованию Арендодателей должен немедленно представить информацию о состоянии Объекта.

7.5. Стороны договорились, что ответственность, установленная условиями настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по оплате арендных платежей, полностью распространяется и на обязательства Арендатора по оплате указанных в пункте 5.7. настоящего Договора расходов по содержанию в надлежащем состоянии Объекта являющихся предметом аренды по настоящему Договору.

7.6. Все штрафные санкции и пени, предусмотренные условиями настоящего Договора, могут взыскиваться помимо убытков Арендодателей, связанных исключительно с неисполнением Арендатором своих обязательств, указанных в пункте 4.2 Договора.

7.7. Все счета по настоящему Договору могут быть выставлены Арендодателями Арендатору по электронной почте.

8. Информация и конфиденциальность

8.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей наступают с момента подписания Акта приема-передачи в аренду Объектов.

9.2. Действие Договора прекращается в случае его расторжения по соглашению Сторон, а также в иных случаях, указанных в настоящем Договоре.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

9.5. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на следующий период (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

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

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта, его целевому использованию и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие требования и должна быть направлена одной Стороной другой Стороне одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении, при этом Претензия будет считаться полученной в дату подписи Стороны-получателя на почтовом уведомлении или в дату проставления службой доставки на конверте отметки о невручении (адресат выбыл или не явился за получением почты) по адресу указанному в Разделе 13 Договора или;

- курьерской почтой/нарочным под роспись о получении уполномоченным сотрудником Стороны – по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре или адресу места нахождения Стороны, указанному в государственном реестре юридических лиц. В случае вручения, уведомление считается полученным, если на его копии, оставшейся у Стороны-отправителя, проставлена отметка о его получении и подпись получателя.

Срок рассмотрения претензии устанавливается в 20 (двадцать) рабочих дней с даты ее получения другой Стороной.

Приложение № 1
к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
I.	Часть нежилого помещения, с кадастровым номером: 02:55:010715:1686, площадью 9703,20 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1-31, расположенных на втором этаже и 32-65, расположенных на третьем этаже помещения, по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2 000 000,00
	Из них Арендодателю 1	1 000 000,00
	Из них Арендодателю 2	1 000 000,00

Арендодатель 1:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»


М.П. /Мутракова Е.Г./

Арендодатель 2:
ОАО «Выставочный комплекс
Башкортостан»


М.П. /Манатов Р.Р./

Арендатор:
ООО «БВК Экспо»


М.П. /Кильдигулова А.В./



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды №3 от 07.03.2018 года**

г. Уфа

«30» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 29.06.18 № 020718-1/ПЧР, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Мананова Руслана Ринатовича действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БВК ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Гареева Урала Эрнестовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды №3 от 07.03.2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить пункт 3.8. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.8. Подписывая настоящий Договор Арендодатель даёт своё согласие на передачу Арендатором Объекта в субаренду. Получение дополнительных согласий от Арендодателя для передачи Арендатором Объекта в субаренду не требуется. При этом, ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечёт прекращение заключённого в соответствии с настоящим Договором договора субаренды.

Арендатор не имеет права предоставлять Объект арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.»

2. Стороны договорились изменить пункт 5.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.3. Арендная плата вносится Арендатором до последнего числа (включительно) месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.»

3. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора, Арендодателей и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Договор аренды № 5

г. Уфа

«15» октябрь 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 29.06.2018 года № 020718-1/ПДФ, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Ямалов Тимур Русланович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующей на основании свидетельства, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- нежилые помещения площадью 435,7 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 19-30, являющиеся частью нежилого помещения площадью 2 169,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н,) с кадастровым номером 02:55:010715:1724.

Месторасположение и границы помещений в целях идентификации отмечены красным цветом на плане месторасположения Объекта – в Приложении № 2.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»).

1.3. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с «24» сентября 2018г.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.5. Арендатор произвел осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателем Арендатору по акту приёма-передачи в дату подписания настоящего Договора.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателем с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меру по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателю в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

3.5. Без письменного согласия Арендодателя Арендатор не может производить никакие действия с Объектом, изменяющие его состояние и характеристики. Если Арендатор произвёл какие-либо действия с Объектом, изменившие его состояние и характеристики без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендодатель может потребовать, а Арендатор обязан по первому требованию Арендодателя убрать произведённые изменения и восстановить Объект в его первоначальном состоянии за свой счёт.

До начала работ по перепланировке/реконструкции/иного изменения Объекта и/или оборудования в нем Арендатор обязан представить Арендодателю оригиналы (вторые экземпляры) разрешений, выданных уполномоченным органом (органами), необходимых, согласно нормам действующего законодательства для осуществления/производства соответствующих действий/работ (разрешение на реконструкцию, перепланировку и т.д.). После завершения работ Арендатор обязан представить Арендодателю оригиналы (вторые экземпляры) документов, подтверждающих надлежащую приемку результатов работ и ввод их в эксплуатацию в порядке, установленном действующим законодательством, а также документы технического учета (паспорта БТИ и т.п.), в которых отражено состояние Объекта с учетом внесенных технических изменений.

окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 130 710 (Сто тридцать тысяч семьсот десять) рублей, 300 рублей за 1 квадратный метр, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатель вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понёс Арендодатель, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателем соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателя плюс суммы комиссии за посреднические услуги и оформления документации в размере 0,1% от понесенных затрат (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

5.8. Арендодатель вправе один раз в год производить повышение арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 30 дней до повышения.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и

уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, исключаящих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

6.2. Сторона, попавшая под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

6.3. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться при невозможности выполнить свои обязанности по Договору на наступление таких обстоятельств.

6.4. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление обстоятельств непреодолимой силы, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Если эти обстоятельства будут длиться более 3 (трех) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

7. Прочие условия

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон.

7.2. Все условия настоящего Договора относятся только к данному Договору и не могут по умолчанию распространяться на последующие договоры.

7.3. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней в письменной форме с уведомлением о вручении информировать Арендодателя об изменении своего адреса (места нахождения и фактического), платежных реквизитов и фирменного наименования, а также и обо всех изменениях в составе учредителей (участников), органов управления, учредительных документах и иных реквизитах.

7.4. Арендатор по первому требованию Арендодателя должен немедленно представить информацию о состоянии Объекта.

7.5. Стороны договорились, что ответственность, установленная условиями настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по оплате арендных платежей, полностью распространяется и на обязательства Арендатора по оплате указанных в пункте 5.7. настоящего Договора расходов по содержанию в надлежащем состоянии Объекта являющихся предметом аренды по настоящему Договору.

7.6. Все штрафные санкции и пени, предусмотренные условиями настоящего Договора, могут взыскиваться помимо убытков Арендодателя, связанных исключительно с неисполнением Арендатором своих обязательств, указанных в пункте 4.2 Договора.

7.7. Все счета по настоящему Договору могут быть выставлены Арендодателем Арендатору по электронной почте.

8. Информация и конфиденциальность

8.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Действие настоящего Договора продлевается на следующий период 11 (одиннадцать) месяцев, если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора. Такое уведомление должно быть направлено в письменном виде с уведомлением о вручении по адресу местонахождения Стороны.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

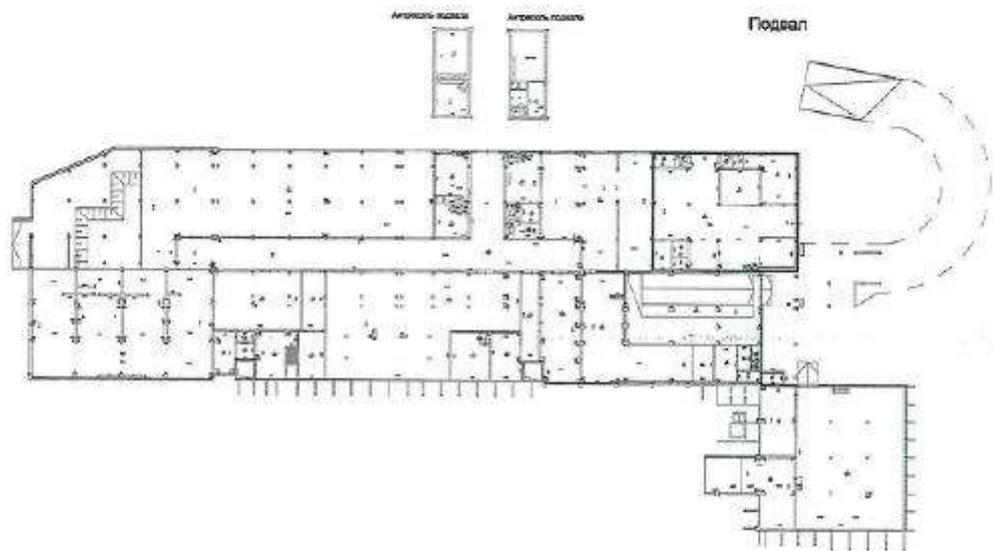
10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

10.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без возмещения Арендатору каких-либо убытков, вызванных данным отказом от исполнения настоящего Договора, в случае наступления следующих обстоятельств, которые считаются бесспорным, очевидным и существенным нарушением договорных обязательств:

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

Приложение № 2
к Договору аренды № 5 от 15.10.2018 г.

ПЛАН
месторасположения Объекта



Арендодатель:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»

Арендатор:
ИП Ямалов Т.Р.


/Е.Г. Мутракова/



/ Т.Р. Ямалов /




Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-696
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Настоящим письмом Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» сообщает Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг», что следующие объекты, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158 являются арендопригодными:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
2. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724.
8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гнаяровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Генеральный директор

А.А. Ловчикова



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-697
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Настоящим письмом Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» сообщает Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг», что следующие объекты, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158 являются не арендопригодными:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$.
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
6. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
7. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
8. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
9. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

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

Генеральный директор



А.А. Ловчикова



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гжяровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-698
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» направляет Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» информацию о функциональном назначении объектов, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158.

Кадастровый (условный) номер объекта или указание на то, что кадастровый (условный) номер не присвоен)	Вид объекта	Назначение объекта недвижимого имущества (для земельных участков – категория земель и вид разрешенного использования)	Адрес (местоположение) объекта	Площадь кв.м	Тип объекта по функциональному принципу
02:55:010715:1403	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	33,3 кв. м.	Трансформаторная подстанция 1
02:55:010715:1417	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	33,4 кв.м.	Трансформаторная подстанция 2
02:55:010715:1401	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	549,7 кв.м.	Котельная
02:55:010715:1724	Помещения	Нежилое	450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	2169,2 кв. м	Подвал (используется как коммерческое помещение)
02:55:010715:1550	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	548,2 кв.м	Офисное помещение
02:55:010715:1552	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	2119,1 кв.м.	Подвал (используется под склад)



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Глязловского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

02:55:010715:1679	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	28 241,6 кв.м.	Офисное помещение
02:55:010715:1551	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	67,1 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1664	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	8 641,1 кв.м	Эксплуатируемая крыша
02:55:010715:1547	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	31,2 кв.м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1555	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	5963,9 кв. м.	Коммерческое помещение (используется для проведения выставок)
02:55:010715:1554	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	216,7 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1553	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	211,5 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1549	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	12,0 кв. м.	Офисное помещение
02:55:010715:1548	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	18,2 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)

ДОГОВОР № 343-16
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Уфа

22.04 2016г.

Управление земельным и имуществом отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления Бизнеса Раисы Амаровны действующего на основании контракта № 47-13 от 08.02.2013 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Соловьевой Алли Римовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместо вытесненные «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании письменного обращения Арендатора, зарегистрированного в УЗЕО г.Уфы (ин.№7987 от 29.09.2015г.), в соответствии со ст.22, ст.39.1, ст.39.2, пп.9 п.2 ст.39.6, пп.17 п.8 ст.39.8, ст.39.17, ст.39.20 Земельного кодекса РФ Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 01:55:010715:57, расположенный по адресу: Советский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Мещерякова, д. 158 (далее - Участок), вид Торговые центры, Деловое городишко, Предпринимательства, и границы, указанные в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к Договору, общей площадью 90816 кв.м.

2. Дополнительная информация об участке

2.1. Участок обладает всеми свойствами и качествами, необходимыми для его целевого использования.
2.2. Границы, зоны и другие сведения и характеристики Участка, ограничения использования, обременения Участка, установленные до заключения Договора, указаны в кадастровом паспорте Участка и сохраняются вплоть до их прекращения и 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 в отношении возникших разногласий 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 завершении действия Договора, 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 (использование аппарата 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 в неустойку, предусмотренную п.7.3 Договора.

4. Арендная плата

4.1. Размер годовой арендной платы за Участок на момент заключения Договора составляет 5413734,28 руб.
4.2. Размер арендной платы определяется путем умножения ставки арендной платы за землю (установленной соответствующим решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан) на кадастровую стоимость арендуемого земельного участка в часть (долю) арендуемого участка, занятого объектом (объектами 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 и односторонним порядке без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор в случаях изменения кадастровых требований использования земельного участка (в том числе 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 оплачиваемый срок 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 Приложении №3 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 неуплаты арендной платы.

4.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет УФК по Республике Башкортостан (Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан), ИНН 0276130085, КПП 027601001; Банк получателя: Отделение - НБ Республики Башкортостан, БИК 048073001, счет № 4010181010000010001, КБК (код бюджетной классификации) 7641103012040000120, 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, причиняемых ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

5.1.4. Требовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный письменным извещением срок, в случае неуплаты 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 в 3.3 Договора;

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

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

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Нести бремя содержания Участка;

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

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

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

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

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

5.4.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о возникшем или ином обрыве, 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 установленный срок направлять 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 направлять 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 органе 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 доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

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

6. Изменения 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 неустойкам;

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 зачитывается 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(ей) оформляется дополнительным соглашением о присоединении к настоящему Договору, подписываемым Арендодателем и лицом, вступающим в Договор;

8.3. Вступление в настоящий Договор соответствующего правообладателя(ей) 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 и

соответствии с п.9.1 настоящего Договора.

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

8.6. Стоимость вносимых 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 извещения к нему возлагаются на Арендатора.

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

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

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

9.6. К Договору прилагаются:

- (1) Кадастровый сведения об Участке, расположенным с электронной документ.
- (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. 36.3
ИНН-КПП	0278130085-027601001
Лицевой счет	02302140010 в Финансовом управлении Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
Банк	Отделение - ИБ Республика Башкортостан
БИК	0448073001
Телефоны	279-04-34, 232-90-82, info@ubfscy.ru

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

Юридический адрес	г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ИНН (Согласный номер)	0278200394
Расчетный счет	40702810610550002899
Банк	Филиал ПАО "БНБАНК" в г. Ульмяковск г. Ульмяковск
БИК	047308887
Корреспондентский счет	30101831010810000857
Телефоны	телефон-факс: (347) 272-23-91

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

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

Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палла"
Генеральный директор



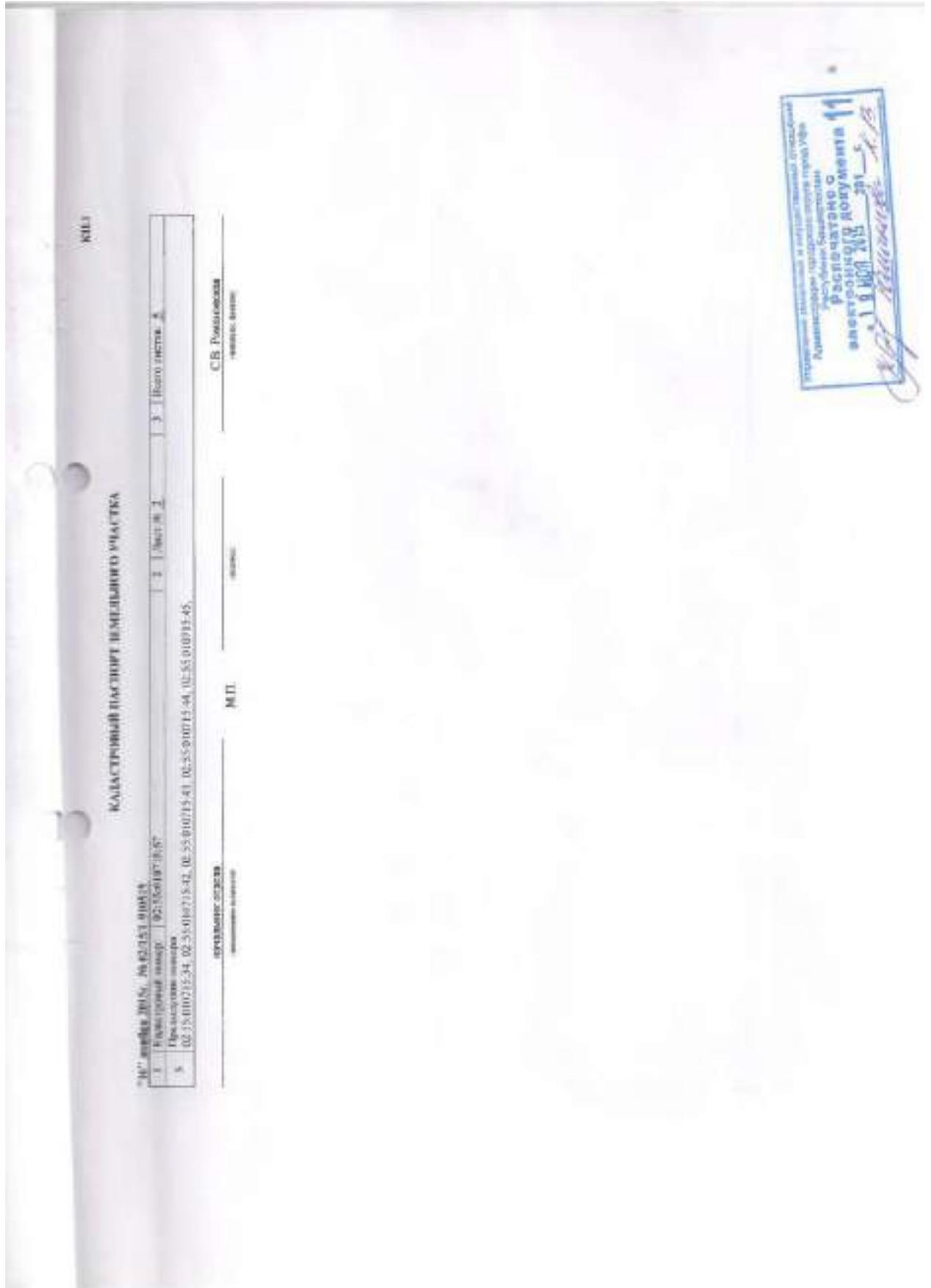
И.А. Екимов



Сыдышев А.П.



АХМЕТОВА Р.И.



8/11.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

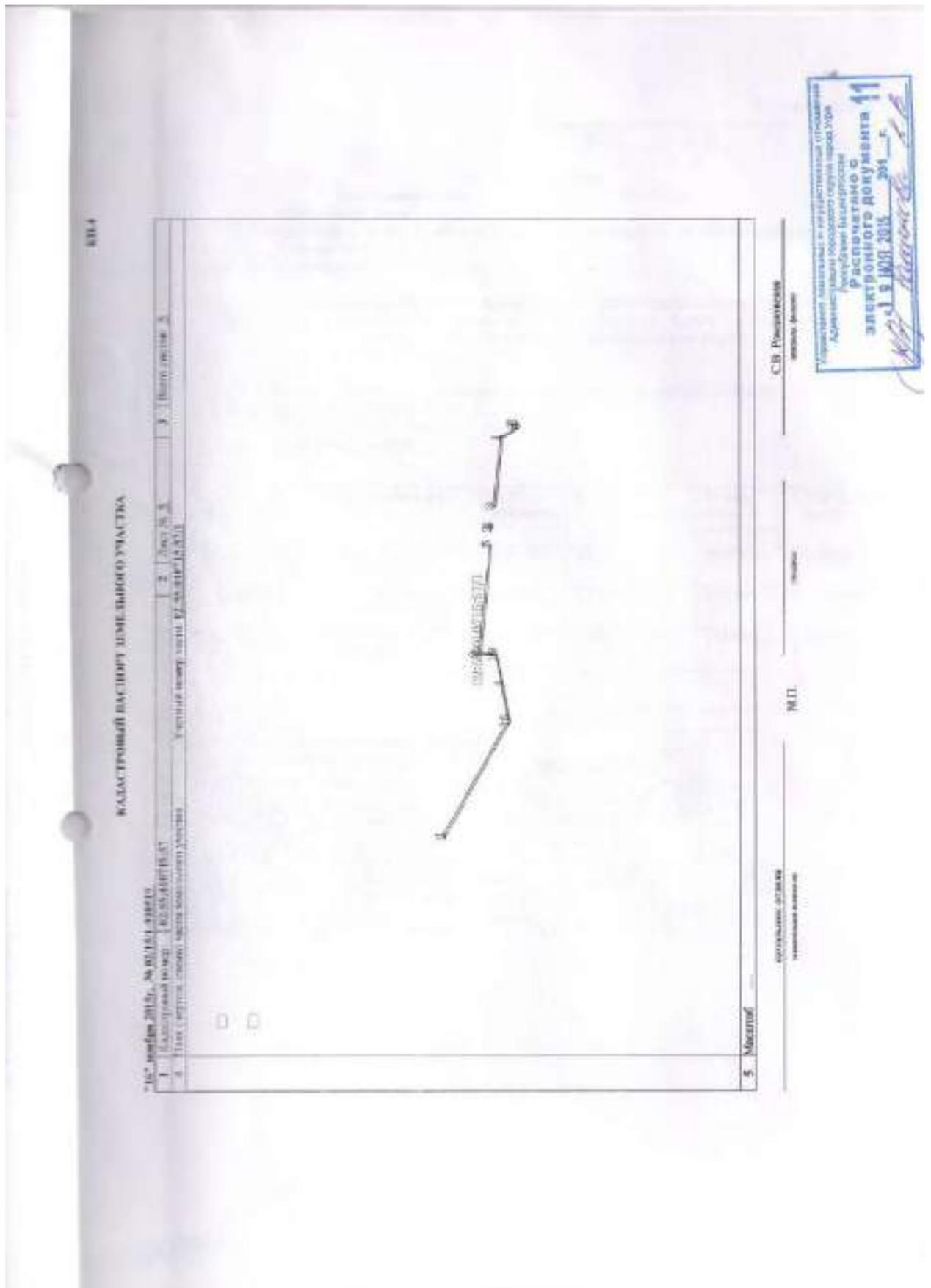
Лист № 001 из 001

Сведения о земельном участке и информации

№ п/п	Учетный номер участка	Площадь, кв. м	Характеристика участка
1	1	179	Нестроительный № 169/ от 23.02.2009. "О передаче土地使用权 с правом выкупа земельного участка, расположенного в границах кадастрового земельного участка, кадастровый номер: 02.53.2.8146; Постановление "О передаче土地使用权 с правом выкупа земельного участка, расположенного в границах кадастрового земельного участка №169/ от 24.02.2009
2	---	нет	Иркутск, Отрасль: Авиационная Общество "ИРЭ-5/ИР"
3	---	нет	Иркутск, Иркутская Автономная Область: "ИРЭАЭИР"
4	---	нет	Архангельская область: ООО "Архангельское предприятие по производству и реализации продукции "Аэрон"
5	---	нет	Архангельская область: ООО "Архангельское предприятие по производству и реализации продукции "Аэрон"
6	---	нет	Иркутск, Отрасль: Авиационная Общество "ИРЭ-5/ИР"
7	---	нет	Архангельская область: ООО "Архангельское предприятие по производству и реализации продукции "Аэрон"
8	---	нет	Иркутск, Отрасль: Авиационная Общество "ИРЭ-5/ИР"

Иркутск, Отрасль: Авиационная Общество "ИРЭ-5/ИР" М.П. _____ С.В. Рымалова

Иркутский Многофункциональный жилищно-коммунальный комплекс
 Администрация городского округа город Уфа
 Республика Башкортостан
**РАСПЕЧАТАНО С
 ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА**
 11
 15.08.2021 15:01
С.В. Рымалова



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

РАСЧЕТ арендной платы

Данный расчет действует с 29.09.2015 по 31.12.2016

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

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

$А_{г\text{од}} = КСУ * С * S$, согласно п.4.2. Договора

А_г – годовая арендная плата;

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

– а процент от кадастровой стоимости земли;

КСУ – кадастровая стоимость 1 кв.м. Участка;

S – площадь земельного участка к оплате.

Период фактического использования участком (г.г.)	№ решения и дата	КСУ (руб./кв.м.)	С	S (кв.м.)	Размер платы за месяц (руб.)	Ана за период (руб.)
29.09.2015-31.12.2015	СГО г.Уфа РБ от 03.12.2007г. №30/7	18635,35	3,13%	54683	2657987,77	8151163,47
01.01.2016-31.03.2016	СГО г.Уфа РБ от 03.12.2007г. №30/7	18635,35	3,13%	54683	2657987,77	7972963,31
01.04.2016-31.12.2016	СГО г.Уфа РБ от 03.12.2007г. №30/7	18635,35	3,35%	54683	2844811,19	25603300,71

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан	ООО «Экспо-Плани»
Начальник Управления	Генеральный директор
Р.А. Башкиров	Солтыгина А.В.
	
подпись: _____	(подпись)
М.П. _____	М.П. _____
Исполнитель: Назимова Лейла Ильдаровна	Тел. 279-04-74



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Деловому центру 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 Управления Енакеева Раиля Амировича, действующего на основании контракта № 07-23 от 08.02.2013 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палла" , именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Соловьева А.Р., действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 02:55:019715:57, 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 передан Арендодателю, два - Арендатору.

5. Подписи сторон

Арендодатель:	Арендатор:
Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан Начальник Управления _____ Р.А. Енакеев	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палла" Генеральный директор _____ Соловьева А.Р.
М.П. 	

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28
августа 2008 года №101

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕВОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-056828/20

«27» июля 2020

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 249003, Калужская область, г. Калужь, ул. Водная, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор возмещает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по совокупно расходу на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 800 (Шестидесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» августа 2020 года. 5.2. При неплатеже страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как даты уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не несет никаких правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (иные денежные претензии), связанные с действиями вратительными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия указанных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушенных федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при исполнении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу

АКТУАЛЫЙ

УСЛОВИЯ

	<p>Третьи лица, в результате непредвиденных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления в Страхователю письменной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересом Третьих лиц. При этом под предъявлением письменной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или иного заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непредвиденные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Зяблины, заключившая договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	<p>11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования.</p> <p>11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования возмещаются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страхователя или его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной письменной претензией впоследствии не наступила.</p> <p>11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.</p>
12. ИСКЛЮЧЕНИЯ	<p>12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицом вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и определение объектов оценки кадастровой стоимости.</p>
13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА	<p>13.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительной к Договору, которая после ее подписания становится неотъемлемой частью Договора.</p>
14. УВЕДОМЛЕНИЯ	<p>14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:</p> <p>14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;</p> <p>14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – osk@ufacoinfund.ru, со стороны Страховщика – prf@mail.fingor.ru;</p> <p>14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(805)338-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)773-92-03.</p>
15. ПОДПИСИ СТОРОН	

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «УФА ЭКСПО»

От Страхователя:

(Генеральный директор Саломов С.С., действующий на основании Устава.)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник отдела страхования недвижимого имущества/инженер Виталий А.В., действующий на основании Лицензии № А07586358-4/20 от 04.07.2020 г.)



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-056827/20**

«27» июля 2020

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Садовский Олег Викторович Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирск, 30 августа 2002 г. Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховая публично-акционерная компания «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «20» августа 2020 года по «19» августа 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (иные иски/заявления претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода за защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 31.08.2020 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательным, возмездным вследствие причинения ущерба заключен, заключенному договору на проведение оценки, а (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице. Уведомление сдано осуществляется по телефону, указанному в таблице:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела страхования и обслуживания ответственности
Варшавский А.В., действующий на основании Доверенности №
№388310-4/20 от 08.07.2020 г.

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskiy@uufa.ru	inf@ingos.ru
телефонная связь:	+7(99)1518-00-16	+7(495)703-03

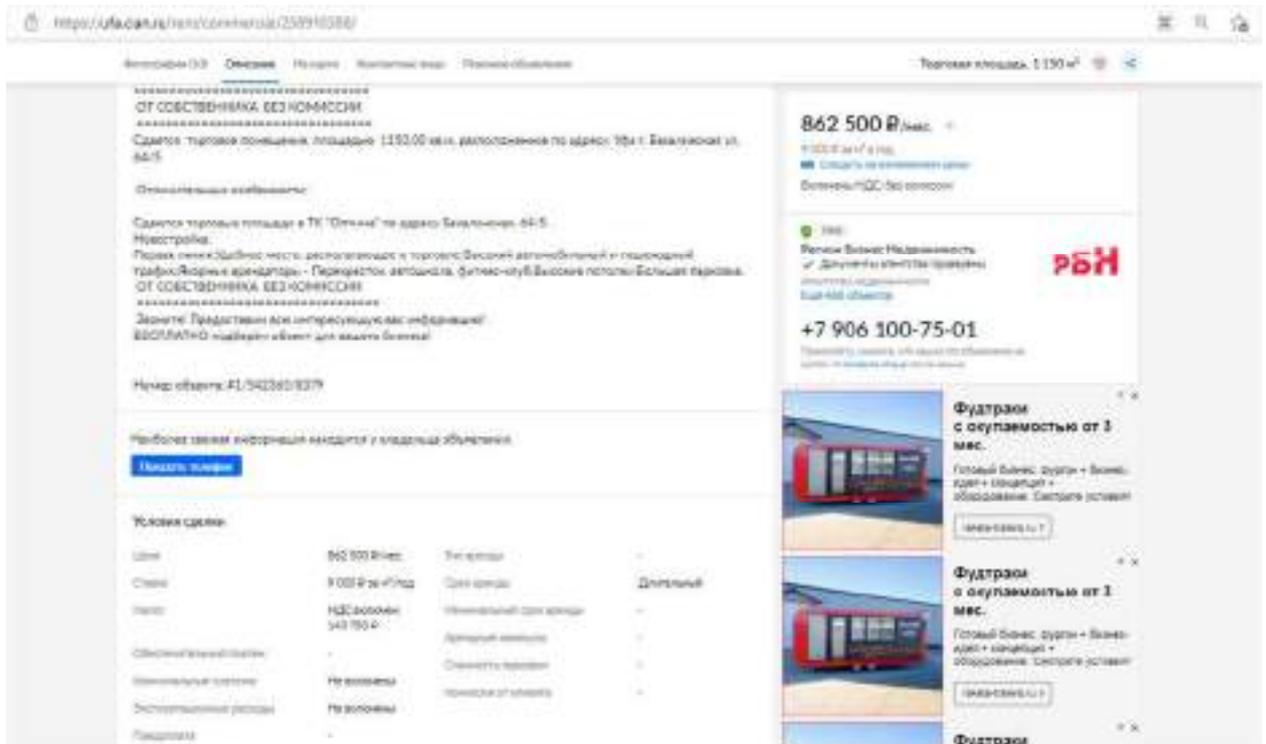
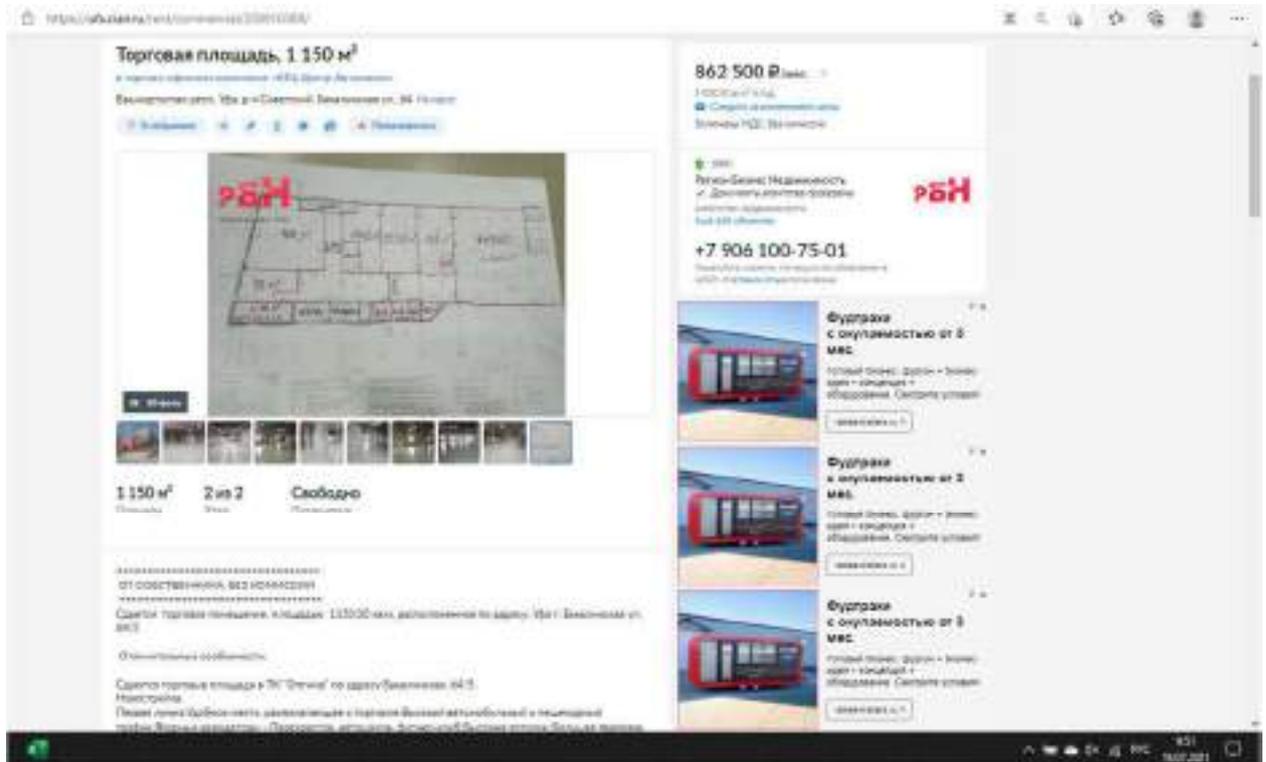




(продлен до 25.08.2021 г на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 №109)

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

Торговая площадь (А), 1 317 м²
 в Торгово-сервисном комплексе
 Бюджетная стоимость: Уфа р-н Октябрьский, мкр. Октябрьский, ул. Академика Королёва 14, 14 этаж

790 200 €/мес.
 1 317 м² в год
 Статус: не зарегистрировано
 Владелец: ООО «УК «Навигатор»

ООО «УК «Навигатор»
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Вызв 790 объектов

+7 905 005-65-95
 Принимаем заявки на просмотр объектов и
 делаем фотографии объектов онлайн

1 117 м² 2 из 4 **Свободно** А

ОТСОБСТВЕННИКА БЕЗ КОММИССИИ

Сдается торговая площадь: 1317,00 кв.м, расположенная в здании: Уфа г, Академика Королёва ул. 14

Отчет о состоянии объекта

• Торговый торговый центр на Новоместной улице, Академика Королёва
 Торговая площадь: 1317,00 кв.м

Торговая площадь, 1317 м²

790 200 €/мес.
 1 317 м² в год
 Статус: не зарегистрировано
 Владелец: ООО «УК «Навигатор»

ООО «УК «Навигатор»
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Вызв 790 объектов

+7 905 005-65-95
 Принимаем заявки на просмотр объектов и
 делаем фотографии объектов онлайн

Описание:

- Полностью торговый центр на пересечении улиц Паркина и Королёва
- Очень выгодно расположено. РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ
- Отличный трафик
- Пешеходная аллея
- Удал от конкурентов торговых центров, высокая стоимость аренды
- На первом этаже будет расположен гипермаркет Лента/Сити
- На втором этаже будет работать DNS. Дальнобой торговый центр Могол мебель
- На третьем этаже находится самый популярный в Свердловской области фитнес-центр "Kosmos"
- Планировка зала
- Зонирование для каждого этажа, лифты, ленточный конвейер, звукоизоляционные выходы
- Новая система пожарной безопасности
- Безопасность: охрана, интернет торговля
- Очень популярное место у местных жителей, рядом нет конкурентных торговых центров
- В шаговой доступности транспорт
- Высокая автомобильная и пешеходная трафик
- Густонаселенный жилой район

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОММИССИИ

Бесплатное юридическое сопровождение

Звоните и уточняйте информацию. Ваш персональный менеджер Торговая Зона.ру

Номер объекта: #1/518200/1234

Наиболее полную информацию находите у владельцев-заемщиков

Телефон, онлайн

Классификация	Цена	Статус	Детали
Цена	790 200 €/мес.	Торговая	-
Страна	7 905 005 €/год	Свободно	Детальный
Площадь	1317 м²	Незарегистрировано	-
Объект недвижимости	-	Аренда	-
Состояние объекта	Не в наличии	Свободно	-
Эксплуатационные расходы	Не в наличии	Незарегистрировано	-

Фудтраки с грузоподъемностью от 3 мес.
 Полный комплект: Фудтрак + Фудтрак + комплект + Оборудование. Доставка услуги

Фудтраки с грузоподъемностью от 3 мес.
 Полный комплект: Фудтрак + Фудтрак + комплект + Оборудование. Доставка услуги

Фудтраки с грузоподъемностью от 3 мес.
 Полный комплект: Фудтрак + Фудтрак + комплект + Оборудование. Доставка услуги

Объект-аналог №3

Торговая площадь (В), 1 100 м²
 в торговом центре «Складской»
 Базовый этаж, Уфа-районский инд. Центр ул. Складов, 10 (интер.)

495 000 ₽/мес. +
 3 400 ₽/м² в год
 Склады и торговые площади
 257 объектов

Вестник Плюс
 ИП
 Деловые операции по продаже
 104 541 объект
 +7 937 335-06-04
 Поддержка клиентов, консультации специалистов
 2000+ отзывов

Франшиза «24 Градуса»!
 Нас уже 289!

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.
 Полный пакет: франшиза + бренд + оборудование + обучение + маркетинг + реклама + доставка

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.
 Полный пакет: франшиза + бренд

1100 м²
 Площадь
 4 из 4
 Этаж
 Свободно
 8
 Помещение
 0 мес.

Сдается торговая площадь в торговом центре в Т.У. Складской! Площадь помещения 1100 кв.м, есть возможность аренды части. Высокое качество отделки, оборудованый дизайн. Планировка оптимальна, вид на центральную часть города, кооператив ОПС, лифт ОПС, кружей лифт грузоподъемность 1000 кг). Обеспечена хорошая транспортная доступность как за счет наличия транспортной развязки с автомагистралями на 150-м километре, так и на общественном транспорте (различные остановки общественного транспорта). Выходит прямо на центральную и выездную автомагистрали рядом, отличное качество как жилой район, так и людей, посещающих его в другие целях (на работу, учебу и т.д.)

Торговая площадь: 1 100 м²

495 000 ₽/мес. +
 3 400 ₽/м² в год
 Вестник Плюс
 ИП
 Деловые операции по продаже
 104 541 объект
 +7 937 335-06-04
 Поддержка клиентов, консультации специалистов
 2000+ отзывов

Франшиза «24 Градуса»!
 Нас уже 289!

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.
 Полный пакет: франшиза + бренд + оборудование + обучение + маркетинг + реклама + доставка

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.
 Полный пакет: франшиза + бренд

Сдается торговая площадь в торговом центре в Т.У. Складской! Площадь помещения 1100 кв.м, есть возможность аренды части. Высокое качество отделки, оборудованый дизайн. Планировка оптимальна, вид на центральную часть города, кооператив ОПС, лифт ОПС, кружей лифт грузоподъемность 1000 кг). Обеспечена хорошая транспортная доступность как за счет наличия транспортной развязки с автомагистралями на 150-м километре, так и на общественном транспорте (различные остановки общественного транспорта). Выходит прямо на центральную и выездную автомагистрали рядом, отличное качество как жилой район, так и людей, посещающих его в другие целях (на работу, учебу и т.д.)

Наиболее важные характеристики объекта у складских помещений:

[Посмотреть объекты](#)

Условие сделки

Цена	495 000 ₽/мес.	Заказчиком	—
Срок	3 400 ₽/м² в год	Срок аренды	Длительный
Наим.	ИОН	Помещение для аренды	—
Обеспечение задолжности	—	Ипотечное кредитование	—
Помещение в залоге	Не заложено	Специальное разрешение	—
Эксплуатационные расходы	На арендатора	Коммунальные услуги	—
Прочие условия	—		

Объект-аналог №4

Торговая площадь, 1 000 м²
 в Бизнес-центре на ул. Кавказская д. 10
 Вышегородский район, 10-й этаж Салемский, Кавказская ул., 10

700 000 ₽/мес.
 3 400 м² в т.ч. в/зд.
 Склады для хранения груза
 Бизнес-центр Бизнес-класс

ИМО
 ИПОМО (Ипотечная программа)
 Поддержка 100% годов
 Кредит 100% ипотекой

+7 905 005-65-95
 Поддержка клиентов по телефону 24 часа в сутки
 100% гарантия возврата денег

1 000 м² | **1 из 4** | **Свободна**

ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОММИССИИ
 Бесплатное юридическое сопровождение

Сдается торговая площадь 1000-00 кв.м. расположена по адресу: Уфа, Кавказская ул., 10.

Особенности:
 - Сдается торговая площадь на 1-4 этажах в четырехэтажной торгово-офисной части нового современного БЦ. Площадь каждой этажа в районе 2500 кв.м.
 - ОПС, система кондиционирования, вентилятор между этажами 2-х этажами (в/зд);
 - 4-х уровневый парковочный бизнес-класс (в/зд);
 - в непосредственной близости от делового центра;
 - есть возможность дистанционно деления площади на 2-х или 3-х этажах;
 - общая площадь БЦ более 37000 кв.м. (доступна из офисной части (13000 кв.м.) и торговой части с паркингом (24000 кв.м.);
 - услуги агента и аренда обсуждается.

ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОММИССИИ
 Бесплатное юридическое сопровождение

Заходите и уточняйте информацию. Ваш персональный менеджер Елена Дмитриев
 Номер объекта: #U/001015 (1015)

Наиболее полную информацию по объекту вы можете получить у владельца объекта.

[Получить консультацию](#)

Торговая площадь, 1 000 м²

700 000 ₽/мес.
 3 400 м² в т.ч. в/зд.
 Склады для хранения груза
 Бизнес-центр Бизнес-класс

ИМО
 ИПОМО (Ипотечная программа)
 Поддержка 100% годов
 Кредит 100% ипотекой

+7 905 005-65-95
 Поддержка клиентов по телефону 24 часа в сутки
 100% гарантия возврата денег

ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОММИССИИ
 Бесплатное юридическое сопровождение

Заходите и уточняйте информацию. Ваш персональный менеджер Елена Дмитриев
 Номер объекта: #U/001015 (1015)

Наиболее полную информацию по объекту вы можете получить у владельца объекта.

[Получить консультацию](#)

Ключевые цифры:

Цена	700 000 ₽/мес.	Тип сделки	—
Этаж	1 из 4	Срок аренды	Долгосрочный
Мест	НДС включено 116 000 ₽	Ипотечный кредит	—
Объект находится в:	—	Сторона сделки	—
Классификация объекта:	Не является	Состояние объекта	—
Эксплуатационный режим:	Не является	Классификация объекта	—

Объект-аналог №5

https://yandex.ru/realty/objects/215554983/

Торговая площадь (С), от 600 до 1 600 м²
Высота этажа: 3,5 м, ул. Карла Маркса, Стрелка 10а, от Станции Казанская 30 м, центр

от 432 000 до 1 152 000 ₽/мес.

ID: 48300354
+7 927 348-73-84



От 600 до 1 600 м² 2 на 9 Звонки до 6 мая 2020 С

Доступные площади	Цена за м²/год	Стоимость
600 м²	6 840 ₽ за м²/год	432 000 ₽/мес.
1 600 м²	6 840 ₽ за м²/год	1 152 000 ₽/мес.

Сдается в аренду торговая площадь в торговом комплексе "Детский Город" площадью 300 м. кв. в торговом центре, на первом этаже. Планировка расположена на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7100 м2, мифт-пассажиров, торговый центр расположен на первой линии, на отеческой территории района, время работы торгового центра с 10 до 21 м., открыты все дни недели. Более 130 арендаторов, из них крупные: Перекресток, Ювелирный, Метро, Оптима, мебель и сантехника для ванной комнаты Мира, детский гипермаркет "Нуди Клуб". Внутри местная кондиционирование, вентиляция, центральная отопление, газификация и водная система пожаротушения. Доступ в торговый центр свободный, метро, круглосуточная охраняемая парковка. Парковка бесплатная - бесплатная. Парковка на 150 машиномест, охраняемая предоставляется бесплатно. Выделены зоны для размещения вывески рекламы на фасаде. **ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ** Бесплатный торгово-центр с арендой. Потенциал в сотрудничестве с потенциальными арендаторами.

https://yandex.ru/realty/objects/215554983/

Торговая площадь, от 600 до 1 600 м²

Доступные площади

600 м²	6 840 ₽ за м²/год	432 000 ₽/мес.
1 600 м²	6 840 ₽ за м²/год	1 152 000 ₽/мес.

Сдается в аренду торговая площадь в торговом комплексе "Детский Город" площадью 300 м. кв. в торговом центре, на первом этаже. Планировка расположена на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7100 м2, мифт-пассажиров, торговый центр расположен на первой линии, на отеческой территории района, время работы торгового центра с 10 до 21 м., открыты все дни недели. Более 130 арендаторов, из них крупные: Перекресток, Ювелирный, Метро, Оптима, мебель и сантехника для ванной комнаты Мира, детский гипермаркет "Нуди Клуб". Внутри местная кондиционирование, вентиляция, центральная отопление, газификация и водная система пожаротушения. Доступ в торговый центр свободный, метро, круглосуточная охраняемая парковка. Парковка бесплатная - бесплатная. Парковка на 150 машиномест, охраняемая предоставляется бесплатно. Выделены зоны для размещения вывески рекламы на фасаде. **ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ** Бесплатный торгово-центр с арендой. Потенциал в сотрудничестве с потенциальными арендаторами.

Наиболее значимая информация находится у владельца объявления

[Получить звонок](#)

Условия сделки	Цена	Этажность	Площадь
Цена	от 432 000 до 1 152 000 ₽/мес.	2-этажная	200 м²/год
Статус	от 6 840 м²/год	Средняя	11 м²
Число	м²/год	Средняя	11 м²
Эксплуатационная площадь	-	Средняя	-
Климатическая зона	Не указана	Средняя	-
Эксплуатационная площадь	Не указана	Средняя	-
Площадь	1 м²	-	-

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.

Головой Бизнес: фудтрак + бизнес-план + лицензия + оборудование. Секреты успеха!

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.

Головой Бизнес: фудтрак + бизнес-план + лицензия + оборудование. Секреты успеха!

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.

Головой Бизнес: фудтрак + бизнес-план + лицензия + оборудование. Секреты успеха!