

ОТЧЕТ №044-ДО/23/6 от 27.01.2023 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	10
1.1. <i>Задание на оценку</i>	10
1.2. <i>Применяемые стандарты оценки</i>	12
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>	17
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1. <i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i>	20
2.2. <i>Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</i>	22
2.3. <i>Осмотр Объекта оценки</i>	23
2.4. <i>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i>	35
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	88
3.1. <i>Терминология, основные понятия</i>	88
3.2. <i>Методы оценки</i>	89
3.3. <i>Основные этапы оценки</i>	94
3.4. <i>Выбор подходов к оценке</i>	94
3.5. <i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества</i>	96
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	98
4.1. <i>Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	98
4.2. <i>Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	99
4.3. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	113
4.4. <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>	114
4.5. <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i>	132
4.6. <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</i>	135
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	137
5.1. <i>Методика расчета</i>	137
5.2. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	139
5.3. <i>Ставка аренды</i>	143
5.4. <i>Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта</i>	162
5.5. <i>Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей</i>	163
5.6. <i>Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов</i>	164
6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	168
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	170
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	175
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	388
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	395

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 №06 от 16 января 2023 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

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

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

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

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 27.01.2023 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 16.01.2023 г. по 27.01.2023 г.

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:

969 743 569 (девятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот сорок три тысячи пятьсот шестьдесят девять) рублей, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	Нежилое	02:55:010715:1664	110 142 967	15 904 644
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	394 262 597	56 931 519
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	28 940 258	4 178 973
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	7 486 692	1 081 078
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1686	267 459 931	38 621 214

¹ Земельный участок, общей площадью 66 909 кв. м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г.

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1547	708 882	102 363
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	401 963	58 043
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	243 707	35 191
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1553	4 295 325	620 245
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1554	4 400 931	635 494
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	133 232 056	19 238 709
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1551	916 376	132 325

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	Нежилое	02:55:010715:1724	13 063 257	1 886 334
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	139 827	20 191
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	139 827	20 191
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	2 943 016	424 972
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	311 268	44 947
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	654 689	94 537
	ИТОГО:			969 743 569	140 030 970

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

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<p>12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;</p> <p>13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724</p> <p>14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);</p> <p>15. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);</p> <p>16. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);</p> <p>17. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);</p> <p>18. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).</p> <p>Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	<p>Право общей долевой собственности.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, прочие ограничения.</p> <p>Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.</p>
Правообладатель оцениваемого имущества:	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».</p>
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	<p>см. Раздел №2.4.1 настоящего Отчета.</p>
Цель оценки:	<p>Определение справедливой стоимости.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО».</p> <p>Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.</p>
Вид определяемой стоимости:	<p>Справедливая стоимость.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	<p>27.01.2023 г.</p>
Срок проведения оценки:	<p>16.01.2023 г. - 27.01.2023 г.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<p>Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>Прочие допущения см. раздел 1.3 настоящего Отчета.</p>

Результат оказания услуг: Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

Поскольку, в рамках настоящего Отчета, производится оценка справедливой стоимости объектов оценки в рамках Договора №044-ДО/19 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от 27 июня 2019 года, то, согласно Письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.09.2022 года №Д20и-29884, оценка осуществляется с применением федеральных стандартов, указанных в Договоре. Таким образом, в рамках настоящего Отчета не применяются Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу 07.11.2022 года. При этом, итоговые результат и экономический смысл расчетов, произведенных в рамках настоящего Отчета, не влияют на использование настоящего Отчета в обозначенных в Задании на оценку целях.

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 будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
6. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
7. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
8. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
9. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
14. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
15. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
16. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
17. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
18. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
19. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

20. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
21. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
22. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
23. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
24. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности, данных, предоставленных Заказчиком.
25. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
26. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в общей площади объекта – Торговый комплекс (Литера Л). По данным технического паспорта общая площадь здания составляет 30 976 кв.м. По данным Выписок из ЕГРН суммарная площадь помещений, относящихся к занию (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН.
27. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в площади земельного участка. По данным Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. площадь земельного участка переданного в аренду составляет 90 816 кв.м. По данным Выписки из ЕГРН № 99/2022/445648221 от 26.01.2022 г. площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:010715:57 составляет 66 909 кв. м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно площади земельного участка согласно Выписки из ЕГРН.
28. В рамках настоящей оценки Оценщик определяет справедливую стоимость прав аренды на земельный участок, общей площадью 66 909 кв. м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, категория земель: земли населенных

пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно- ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г., условно, исходя из доли справедливой стоимости каждого объекта оценки в составе справедливой стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), расположенного на данном земельном участке.

29. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
30. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» ² .
Данные Заказчика:	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» ОГРН: 1027725006638 ИНН: 7725206241 КПП: 770201001 Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-075841/22 от 22 июля 2022 года. Период страхования с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 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.

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

	<p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик³:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028325-1 от 18.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 18.08.2024 г.</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none">- сбор информации об Объекте оценки;- анализ рынка Объекта оценки;- расчет стоимости Объекта оценки;- формирование Отчёта об оценке. <p><u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28 адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512</p>
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-075840/22 от 22 июля 2022 года. Срок действия с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	<p>Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «27» июня 2019 года №044-ДО/19 и Задание на оценку №06 от 16 января 2023 года.</p>
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	<p>1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);</p>

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

3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская

Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);

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

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

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

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

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

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:

969 743 569 (девятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот сорок три тысячи пятьсот шестьдесят девять) рублей.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС):

969 743 569 (девятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот сорок три тысячи пятьсот шестьдесят девять) 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/23/6 от 27.01.2023 г.

Оценщик



О.В. Садовский

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683755 от 28.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220640384 от 27.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220650894 от 28.11.2018 г.
- Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.
- Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №1, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №2, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Котельную, инвентарный номер 20855 от 02.10.2013 г.
- Технический паспорт на Трехствольную дымовую трубу, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на Блок хранения топлива, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.
- Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.
- Договор аренды №3 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018 г.
- Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.
- Договор аренды №2 от 01 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 15 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 30 ноября 2017 г., Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 06 февраля 2018 г., Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды №2 от 01.11.2017 г. от 10 октября 2018 г.
- Договор №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г.
- Выписка из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г.
- Прочие документы.

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

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

13. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
14. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А.
16. «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под. ред. Лейфера Л.А.
18. «Справочника оценщика недвижимости – 2022 Земельные участки. Часть II», 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.

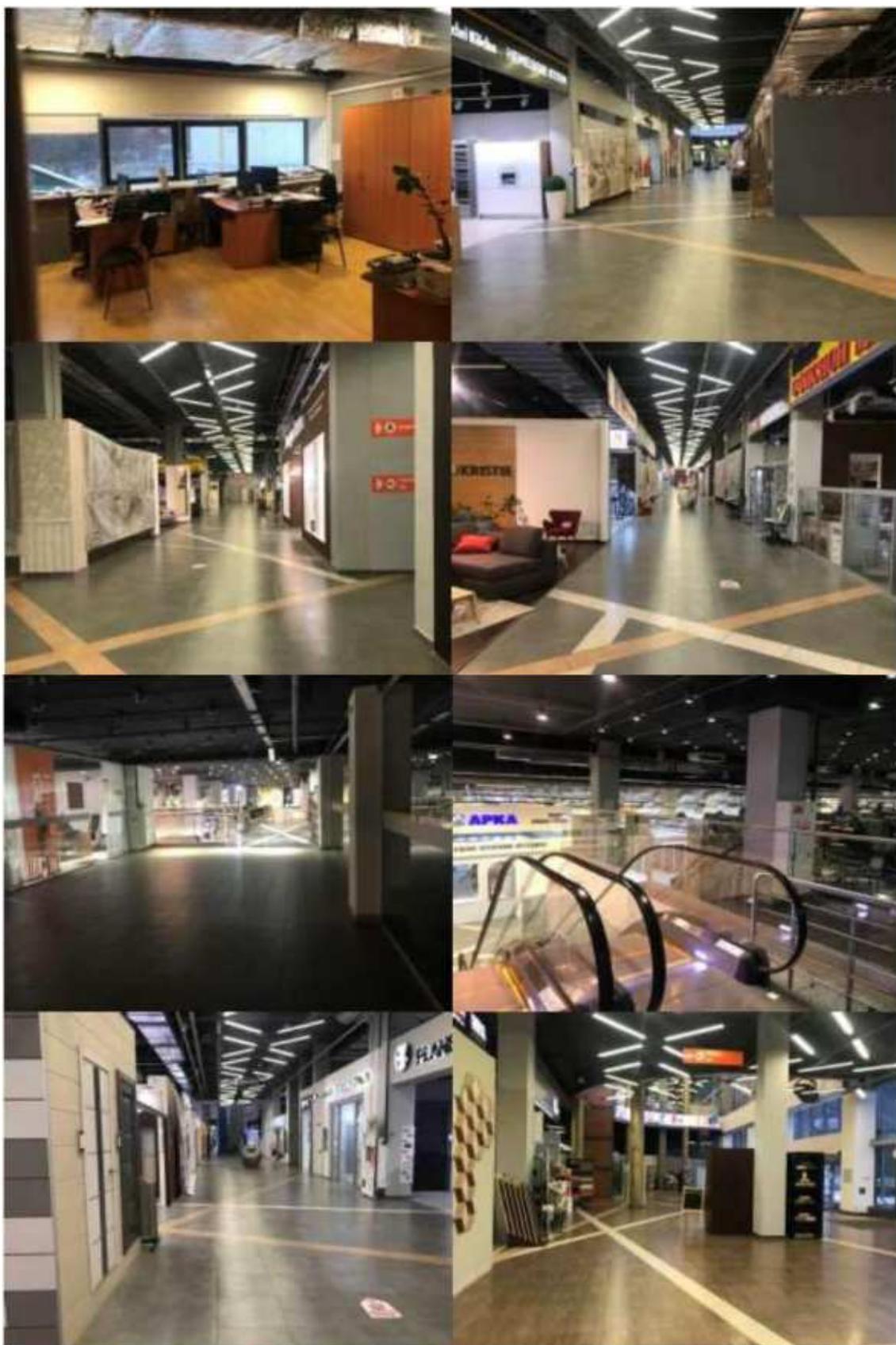
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

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.

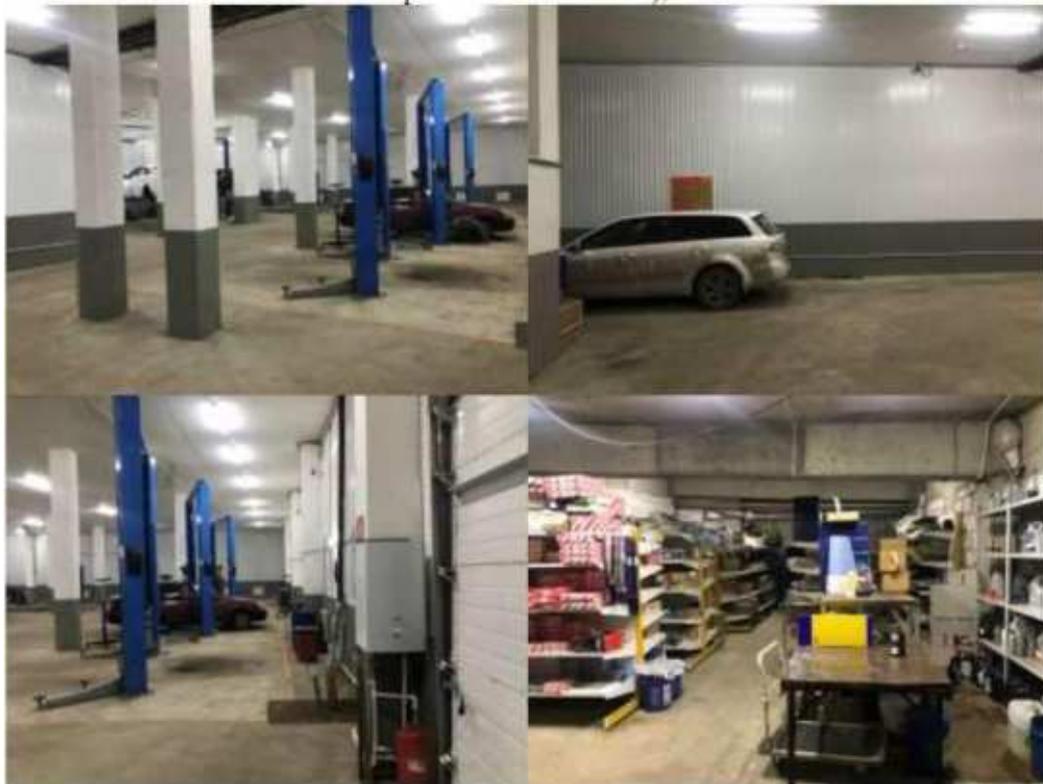


Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение)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

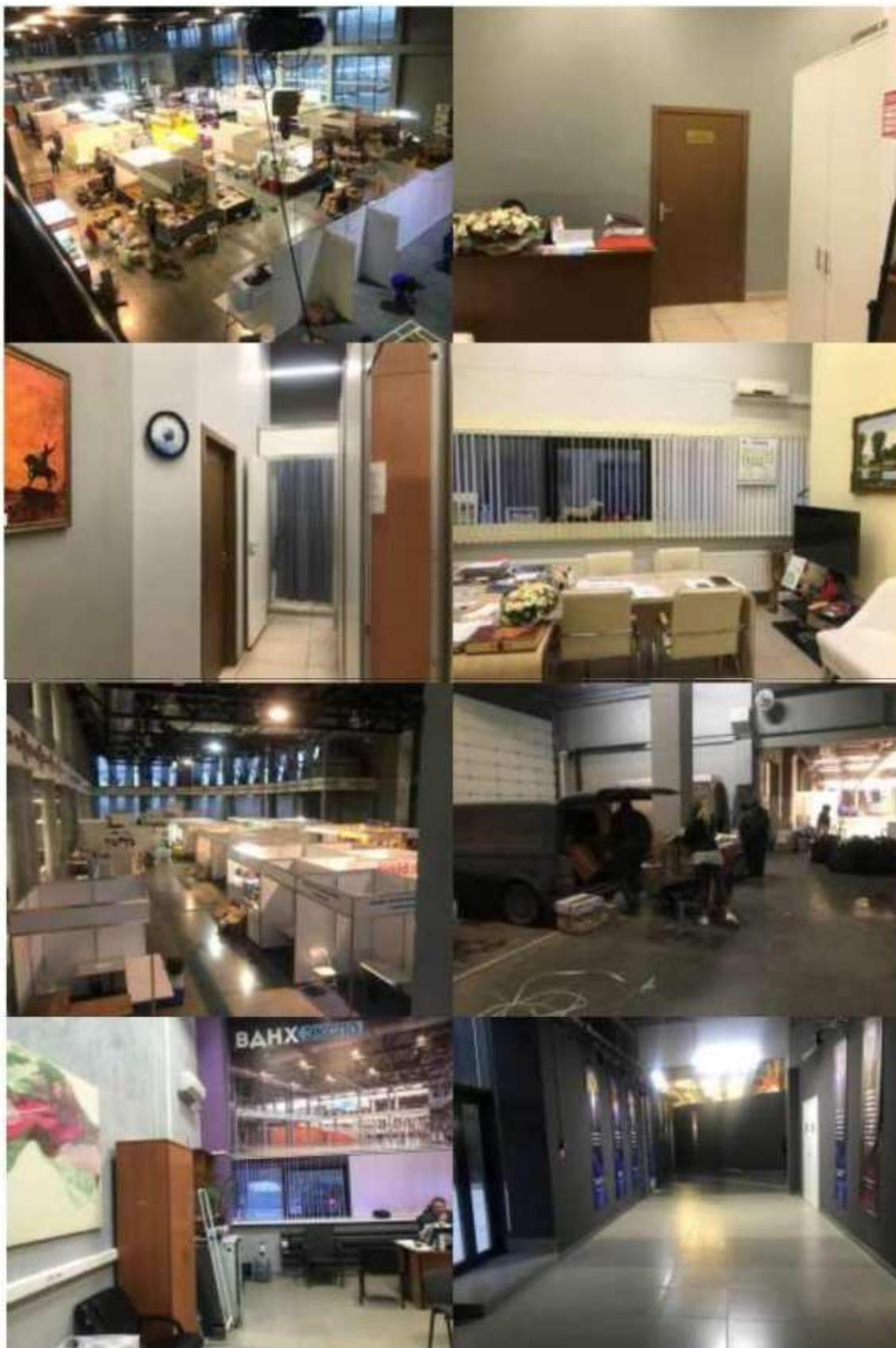


Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



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: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;



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

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



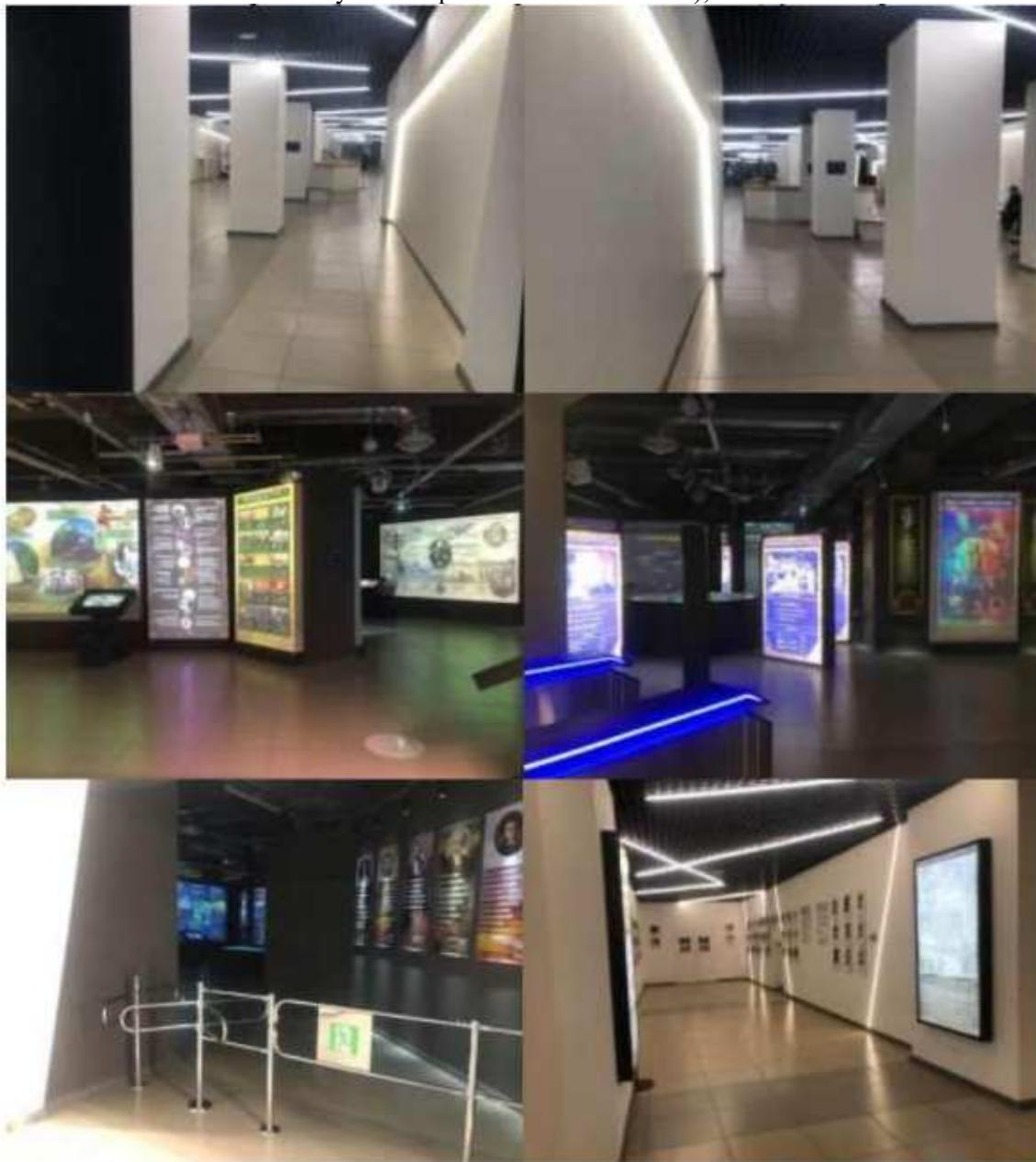
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования)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

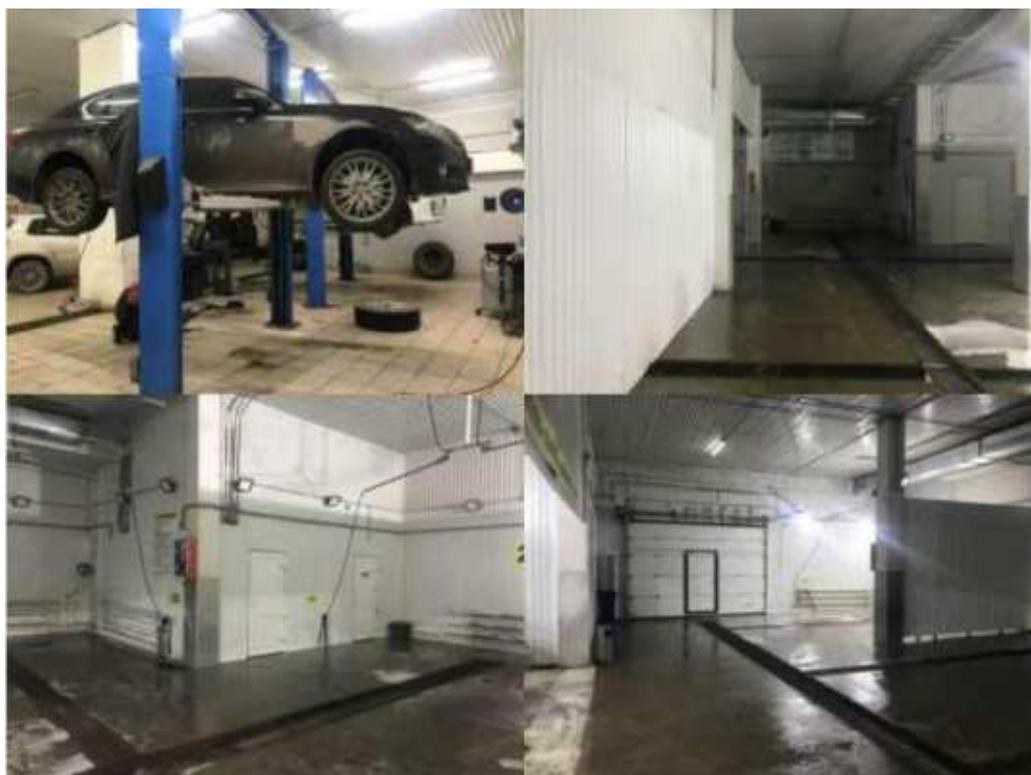


Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) 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	479 773 919,35	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	515 985 000,00	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте м №99/2018/220687250 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	2 119,10	02:55:010715:1552	117 657 348,31	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220686794 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	548,20	02:55:010715:1550	30 437 335,82	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220671722 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	1/2	11 328,70	5 664,35	02:55:010715:1686	285 804 619,00	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220687597 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда, прочие ограничения
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	31,20	15,60	02:55:010715:1547	1 732 296,38	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220662979 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева,	1/2	18,20	9,10	02:55:010715:1548	939 217,73	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте	Доверительное управление, аренда, прочие ограничения

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
	д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;							недвижимости №99/2018/220672511 от 28.11.2018 г.	
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	12,00	6,00	02:55:010715:1549	619 264,44	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220666258 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	211,50	105,75	02:55:010715:1553	11 742 970,68	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683744 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	216,70	108,35	02:55:010715:1554	12 031 686,74	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220685029 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	5 963,90	02:55:010715:1555	151 360 000,00	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	3 725 547,67	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220675790 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, прочие ограничения
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	2 169,20	02:55:010715:1724	36 278 980,63	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220687888 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	33,40	02:55:010715:1417	1 854 445,49	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220660430 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева,	1	33,30	33,30	02:55:010715:1403	575 269,82	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте	Доверительное управление

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
	д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);							недвижимости №99/2018/220653504 от 28.11.2018 г.	
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	549,70	02:55:010715:1401	9 248 086,84	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220683755 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	37,80	02:55:010715:1396	9 904,38	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220640384 от 27.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	1	176,40	176,40	02:55:010715:1399	9 904,38	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/220650894 от 28.11.2018 г.	Доверительное управление, аренда

Источник: данные Заказчика.

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

Таблица 2.2 Данные договоров аренды

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2.	1/2	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	0,00	0,00	-	-
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер:	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
	02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);									
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	Подвал	СТО	Л	1 168,10	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018г.	22.03.2023
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	Подвал	Склад	Л	548,20	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018г.	22.03.2023
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	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 ½;	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.	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
	Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;									
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00	-	-
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	Этаж №1	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018г.	28.03.2023
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	0,00	0,00	-	-
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	Подвал	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.	на 11 месяцев
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	0,00	0,00	-	-
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес	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
	(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);	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.	05.07.2027
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.	05.07.2027
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.	05.07.2027
ИТОГО:			50 135,85				30 089,19	10 918 294,36		

Источник: данные Заказчика.

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

Помещение

Дата обновления информации: 13.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	479773919.35
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	26.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3675/2 от 14.07.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 02:55:010715:1664-02/373/2021-10 от 25.02.2021</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:1664-02/101/2018-3 от 09.06.2016</p> <p>Доверительное управление № 02:55:010715:1664-02/373/2021-11 от 25.02.2021</p>

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Помещение

Дата обновления информации: 09.08.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4
Площадь, кв.м	28241.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	515985000.00
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	09.08.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3687/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1679-02/101/2018-5 от 09.06.2016 Аренда № 02:55:010715:1679-02/101/2018-3 от 22.03.2018 Аренда № 02:55:010715:1679-02/101/2018-4 от 28.03.2018

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Помещение

Дата обновления информации: 08.11.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1
Площадь, кв.м	2119.1
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	117657348.31
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3688/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1552-02/101/2018-4 от 09.06.2016 Аренда № 02:55:010715:1552-02/101/2018-3 от 22.03.2018

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3
Площадь, кв.м	548.2
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	30437335.82
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

Помещение

Дата обновления информации: 04.08.2022

ДЕЙСТВИЯ ---

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158, Номер на этаже 1
Площадь, кв.м	11328.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	285804619.00
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	04.08.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/005/2016-2342/2 от 05.09.2016 Общая долевая собственность № 02:55:010715:1686-02/373/2021-29 от 25.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1686-02/101/2018-22 от 09.06.2016 Аренда № 02:55:010715:1686-02/101/2018-21 от 01.09.2018 Аренда № 02:55:010715:1686-02/101/2018-19 от 01.09.2018 Аренда № 02:55:010715:1686-02/101/2018-15 от 28.03.2018 № 02:55:010715:1686-02/101/2018-18 отсутствует № 02:55:010715:1686-02/101/2018-20 отсутствует Аренда № 02:55:010715:1686-02/101/2018-14 от 26.03.2018 № 02:55:010715:1686-02/101/2018-13 отсутствует Доверительное управление № 02:55:010715:1686-02/373/2021-30 от 25.02.2021

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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;

Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Площадь, кв.м	31.2
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2
Площадь, кв.м	18.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	939217.73
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	22.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/005/2016-2345/2 от 05.09.2016 Общая долевая собственность № 02:55:010715:1548-02/373/2021-11 от 25.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1548-02/101/2018-4 от 09.06.2016 Аренда № 02:55:010715:1548-02/101/2018-3 от 28.03.2018 Доверительное управление № 02:55:010715:1548-02/373/2021-12 от 25.02.2021

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Помещение

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1549
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

Помещение

Дата обновления информации: 08.11.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5
Площадь, кв.м	211.5
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11742970.68
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	25.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Помещение

Дата обновления информации: 08.11.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4
Площадь, кв.м	216.7
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12031686.74
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/2 от 05.09.2016 Общая долевая собственность № 02:55:010715:1554-02/373/2021-10 от 25.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1554-02/101/2018-3 от 09.06.2016 Доверительное управление № 02:55:010715:1554-02/373/2021-11 от 25.02.2021

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Помещение

Дата обновления информации: 22.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 7
Площадь, кв.м	5963.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	151360000.00
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	22.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

Дата обновления информации: 11.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2
Площадь, кв.м	67,1
Назначение	Нежилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3725547.67
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	21.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

 **Помещение**
Дата обновления информации: 09.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Площадь, кв.м	2169.2
Назначение	Нежилое
Этаж	6/н

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	36278980.63
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

 **Здание** ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 25.12.2020

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1854445.49
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	24.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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** ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 26.12.2020

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158
Площадь, кв.м	33.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	575269.82
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	26.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3691/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:1403-02/101/2018-3 от 09.06.2016

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

Здание

Дата обновления информации: 22.12.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
Площадь, кв.м	549.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9248086.84
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	22.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3684/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 02:55:010715:1401-02/101/2017-4 от 01.11.2017 Доверительное управление № 02:55:010715:1401-02/101/2018-11 от 09.06.2016 № 02:55:010715:1401-02/101/2017-3 отсутствует

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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



Сооружение

Дата обновления информации: 25.12.2020

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9904,38
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	25.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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

The screenshot displays the Rosreestr online portal interface for a building object. At the top, it shows the object type as 'Сооружение' (Building) with an update date of 22.12.2020. Below this, there are three main sections: 'Общая информация' (General information), 'Характеристики объекта' (Object characteristics), and 'Сведения о кадастровой стоимости' (Information on cadastral value). The 'Общая информация' section lists details such as object type, status, cadastral number, and ownership form. The 'Характеристики объекта' section provides the address, construction area, and completion year. The 'Сведения о кадастровой стоимости' section shows the current cadastral value and its determination date. Finally, the 'Сведения о правах и ограничениях (обременениях)' section details the ownership type and any existing encumbrances like leases or trusts.

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:1399
Дата присвоения кадастрового номера	03.07.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	РБ, г. Уфа, Советский р-н., ул. Менделеева, д. 158
Площадь застройки, кв.м	176.4
Год завершения строительства	2013

Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	9904.38
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	22.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 02-04/101-04/372/004/2016-3682/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 02:55:010715:1399-02/101/2017-3 от 01.11.2017
	Доверительное управление № 02:55:010715:1399-02/101/2018-4 от 09.06.2016

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

2.4.2. Анализ местоположения Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:

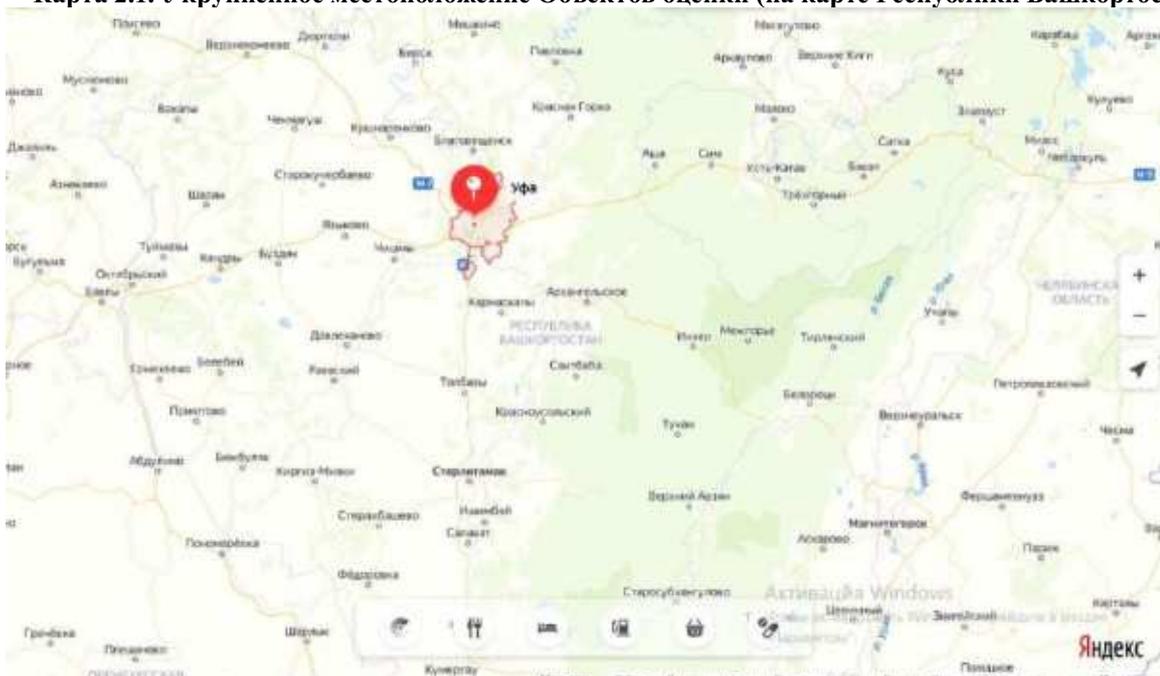
1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158,

- номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$.
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
 3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
 4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);
 5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве $\frac{1}{2}$;
 6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);

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

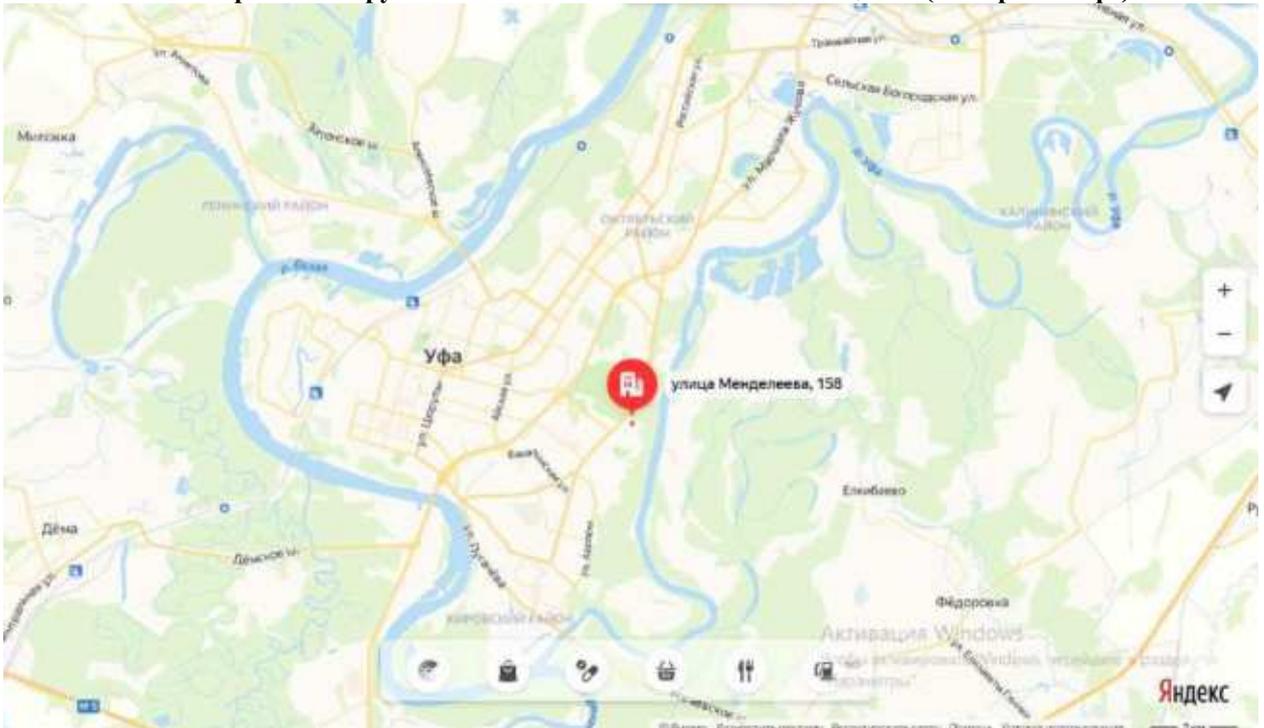
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

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



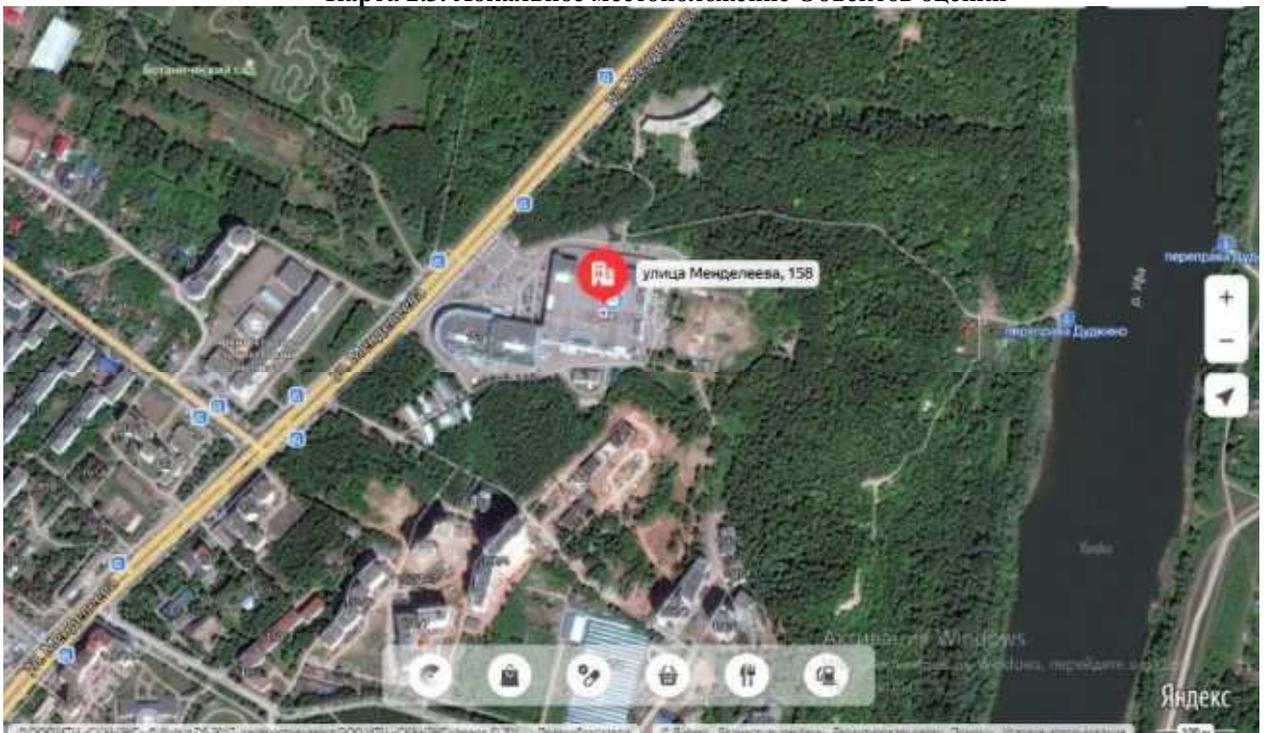
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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.

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 10-м месте из 1117 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-Новойл» (производство нефтепродуктов), «Башнефть-Уфанефтехим» (производство нефтепродуктов).
- ООО «Башнефть-Сервис НПЗ» (сервисное обслуживание).

Нефтехимическая и химическая промышленность

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

Транспортировка нефти и газа

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

Машиностроение и приборостроение

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

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

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

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

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы:

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

Деревообрабатывающая промышленность

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

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

Стекольная промышленность

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

Пищевая промышленность

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

Лёгкая промышленность

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

Фармацевтическая промышленность

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

Энергетика

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

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

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

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

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

Карта 2.5. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.6. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.7. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2.4.3. Физические свойства Объекта оценки

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

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.3 Физические характеристики Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	1/2	8 641,10	4 320,55	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	02:55:010715:1664	114 784 705
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	410 877 945
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	30 159 883
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	7 802 202
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	278 731 454
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	738 756

№ 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	418 903
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	253 977
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	4 476 342
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	4 586 399
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	138 846 834
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	954 995

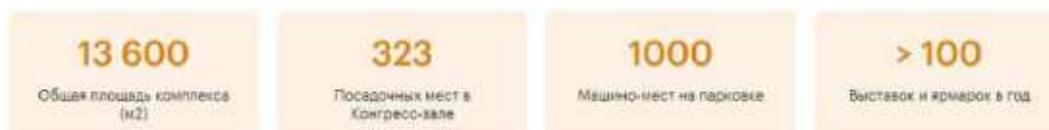
№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	2 169,20	2 169,20	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1724	13 613 780
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	145 720
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	145 720
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	3 067 043
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	324 386
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	682 279
ИТОГО:			60 399,10	50 135,85	49 305,25					1 010 611 323

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.

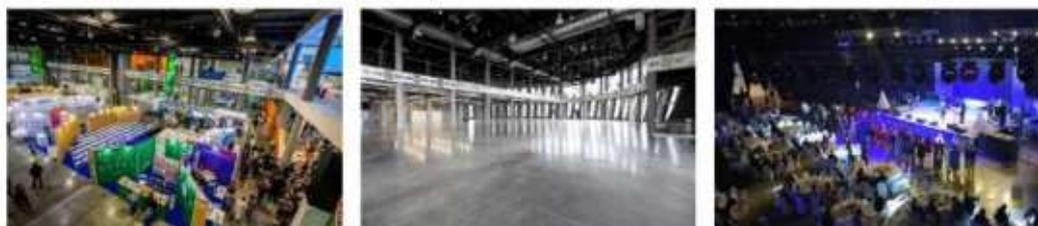


Источник: <https://vdnh.bykexpo.ru/>

Выставочный комплекс. Технические характеристики. Конференц-залы.

1 этаж выставочного комплекса

- Выставочный зал №1 2090 кв.м
- Выставочный зал №2 2627 кв.м
- Возможность подачи воды к стендам
- Бесплатный wi-fi
- Высота потолка 6-12м
- Максимальная нагрузка на пол 1750 кг/м²
- Грузовые ворота 4 шт.



Источник: <https://vdnh.bykexpo.ru/>

2 этаж

- Выставочный зал №3 1300 кв.м
- Выставочный зал №4 410 кв.м
- Высота потолка 6 м
- Бесплатный wi-fi



Источник: <https://vdnh.bykexpo.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 видеостображения



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, рассадка амфитеатром



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Таблица 2.4 Характеристики выставочного комплекса (литера Е)

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

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

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	Нежилое строение	выставочный комплекс	цр.эт.- ж/бетонные монолиты, 1-й эт.-ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композицион. и сэндвич-панели	3	17 782,2	124861	0	37 192 002

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

2.



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

2.

Таблица 2.5 Физические характеристики выставочного комплекса (литера Е)

Наименование	Показатель
Наименование	Выставочный комплекс
Кадастровый номер	02:55:010715:1402
Кадастровая стоимость	463 592 089,85
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	17 782,20
1 этаж	7 295,60
2 этаж	6 279,30
3 этаж	3 423,90
Технический этаж	783,40
Строительный объем, куб. м	124 861
Высота потолков, м	1 этаж - 4,38 м. 2 этаж - 12,40 м. 3 этаж - 5,14 м., технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено
Строительные характеристики	
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Цокольный этаж - ж/бетонные монолитные, 1-ый этаж - ж/бетонные монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели

Наименование	Показатель
Крыша	Плоская с кровельным покрытием рулонным материалом «Технопласт ЭПП, ЭКП»
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)
Текущее использование площадей	Торговое

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

2.



Источник: <http://roscadastr.com/map>

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



Источник: <https://2gis.ru/>



Источник: <https://2gis.ru/>

Таблица 2.6 Характеристики торгового комплекса (литера Л)

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

Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
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 записи (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН.

№ п/п	Дата строения	Наименование (назначение, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Нежилое строение	торговое	полы - бетон - монолиты, 1-й и 2-й эт. - жббетонный каркас, заделанные фальшпанели, в сендвич-панели	2	30 976,0	191128	0	56 019 520

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



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

Таблица 2.7 Физические характеристики торгового комплекса (литера Л)

Наименование	Показатель
Наименование	Торговый комплекс
Кадастровый номер	02:55:010715:1418
Кадастровая стоимость	807 561 976,32
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	41 786,30 ⁴
Подвал	4 903,60
1 этаж	13 535,50
2 этаж	12 075,30
Технический этаж	11 271,90
Строительный объем, куб. м	191 125
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

⁴ В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в общей площади объекта – Торговый комплекс (Литера Л). По данным технического паспорта общая площадь здания составляет 30 976 кв.м. По данным Выписки из ЕГРН суммарная площадь помещений, относящихся к заводу (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписки из ЕГРН

Наименование	Показатель
Общее техническое состояние	Отличное
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)
Текущее использование площадей	Торговое

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



Источник: <http://roscadastr.com/map>

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 29.09.2015 г. до 29.09.2025 г.

Таблица 2.8 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 66 909 кв.м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158
Категория земель	Земли населенных пунктов

Наименование	Показатель
Разрешенное использование	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий
Текущее использование	Для размещения торгово-развлекательного центра
Площадь земельного участка, кв.м	66 909
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, форма участка многоугольная
Кадастровый номер	02:55:010715:57
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	300 354 501,00
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация)	Электроснабжение, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика.



Источник: <http://roscadastr.com/map>



Земельный участок

Дата обновления информации: 10.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский ул. Менделеева, д. 158
Площадь, кв.м	66909
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	300354501.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	10.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Доверительное управление № 02:55:010715:57-02/101/2017-2 от 09.06.2016</p> <p>Аренда № 02-04/101-04/301/006/2016-5439/2 от 29.09.2015</p> <p>Аренда № 02-04/101-04/372/005/2016-5717/2 от 29.09.2015</p> <p>№ 02-04/101-04/372/005/2016-5723/1 отсутствует</p> <p>№ 02-04/101-04/372/005/2016-5717/1 отсутствует</p> <p>№ 02-04/101-04/201/005/2016-209/1 отсутствует</p> <p>№ 02:55:010715:57-02/374/2020-12 отсутствует</p> <p>Аренда № 02:55:010715:57-02/374/2020-11 от 31.08.2020</p> <p>Аренда № 02:55:010715:57-02/374/2021-14 от 24.12.2020</p> <p>№ 02:55:010715:57-02/374/2021-15</p>
--	--

отсутствует
Доверительное управление № 02:55:010715:57-02/374/2021-18 от 25.02.2021
Аренда № 02:55:010715:57-02/374/2021-17 от 29.09.2015
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.08.2015
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.11.2015
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.05.2016
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.08.2016
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.12.2016
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.12.2016
Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.11.2019
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.12.2020
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.03.2022
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.03.2022
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.04.2022
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 08.04.2022

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Фотографии оцениваемого объекта приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.4.4. Информация об износе и устаревании

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

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

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

Таблица 2.9 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

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

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

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

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

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

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13⁵ («Оценка справедливой стоимости»).

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

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁶. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

- (а) состояние и местонахождение актива; и

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

⁶ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Методы оценки

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

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. 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.

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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

3.4. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.4.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

3.4.2. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

3.4.3. Затратный подход

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

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

3.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом:

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

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

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

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

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

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

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №3 п. 8 Раздел III. «Требования к содержанию отчета об оценке», в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с ФСО №7 п. 11 Раздел V. «Анализ рынка»: Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Начало специальной военной операции по защите ДНР и ЛНР 24.02.2022 г. и вводимы после нее пакеты санкций со стороны недружественных стран, привели к резкому шоку и быстрому росту неопределенности в социально-экономической и политической обстановке в РФ. Однако, действия политического руководства РФ, Правительства и профильных министерств, оперативно остановили деструктивное развитие обстановки в стране и по состоянию на конец 2022 года, можно говорить о стабилизации ситуации.

При этом, исходя из ожиданий дальнейшей деградации политических и экономических связей с недружественными странами, можно предполагать изменения / разработку планов / правил в отношении будущего развития РФ.

Таким образом, на текущий момент, рынок Объекта оценки характеризуется высокой неопределенностью, что не позволяет с разумной степенью достоверности прогнозировать его развитие в краткосрочной / среднесрочной / долгосрочной перспективах. Тем не менее, рынок в регионе расположения по состоянию на дату оценки действует, на рынке происходят (могут происходить) сделки, но краткосрочные изменения в поведении игроков рынка, могут увеличивать погрешность результатов расчета стоимости Объекта оценки.

По мнению Оценщика, на дату оценки, состояние политической обстановки в стране, включая регион расположения Объекта оценки, характеризуется как стабильное и существенным образом не отражается на стоимости Объекта оценки.

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

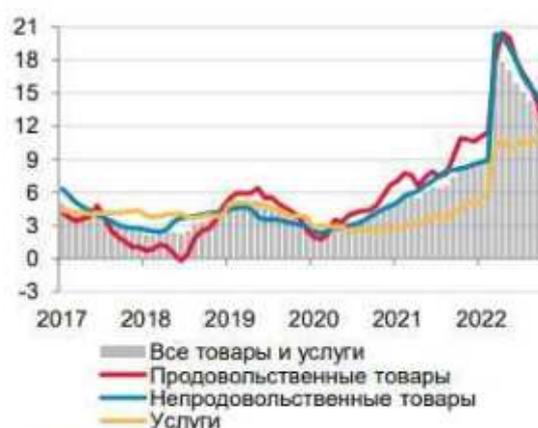
4.2.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ^{7 8}

В октябре темп роста потребительских цен с поправкой на сезонный фактор замедлился до 1,6 с 3,4% м/м SAAR в сентябре. Возобновилось снижение цен на товары при замедлении роста цен на потребительские услуги, который по-прежнему оставался высоким. Замедление месячного роста цен ускорило снижение годовой инфляции – до 12,6 с 13,7% в сентябре.

Рисунок 4.1 Инфляция и ее компоненты

	Окт. 2020	Окт. 2021	Авг. 2022	Сен. 2022	Окт. 2022
% г/г					
Все товары и услуги	4,0	8,1	14,3	13,7	12,6
Базовая инфляция	3,6	8,0	17,7	17,1	16,2
Прод. товары	4,8	10,9	15,8	14,2	12,1
Непрод. товары	4,2	8,2	15,5	14,9	14,1
Услуги	2,6	4,4	10,5	11,0	11,3
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	5,1	13,3	-0,7	3,4	1,6
Базовая инфляция	5,0	10,2	0,8	2,3	0,2
Прод. товары	4,1	23,9	-2,4	0,4	-0,6
– без плодоовощей	7,5	15,8	-0,2	-0,2	-2,2
Непрод. товары	7,2	8,5	-0,6	0,9	-0,6
– без нефтепродуктов и табака	8,1	9,0	-1,7	0,2	-1,4
Услуги	4,0	5,3	1,7	11,1	8,1
– без ЖКУ	3,9	6,1	0,1	15,1	10,5

Источники: Росстат, расчеты ДИП.



Источник: Росстат.

Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43529/bulletin_22-07.pdf

На неделе с 6 по 12 декабря 2022 г. инфляция составила 0,19%, с начала года – 11,86% (к соответствующему периоду прошлого года – 12,65% г/г).

⁷ О текущей ценовой ситуации, 14 декабря 2022 г.,

<https://www.economy.gov.ru/material/file/a3c314e8f67bf388ba946f68796d14f6/14122022.pdf>

О текущей ситуации в российской экономике, октябрь 2022 года.,

https://www.economy.gov.ru/material/file/a9f6e41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf

⁸ О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки. Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования № 7 (59) / декабрь 2022, https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43529/bulletin_22-07.pdf

В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,15%) за счет снижения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,66%). На остальные продукты питания дефляция сохранилась на уровне предыдущей недели (-0,14%).

В секторе непродовольственных товаров фиксируется околонулевой рост цен (0,01%). На туристические и регулируемые услуги цены выросли на 0,97% при продолжающемся переносе индексации тарифов жилищно-коммунальных услуг, а также удорожании авиабилетов.

В октябре **снижение ВВП** в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале).

В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале).

Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос.

Драйвером роста выступил **машиностроительный комплекс**, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

Данные по **инвестициям в основной капитал** в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Ситуация **на рынке труда** в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

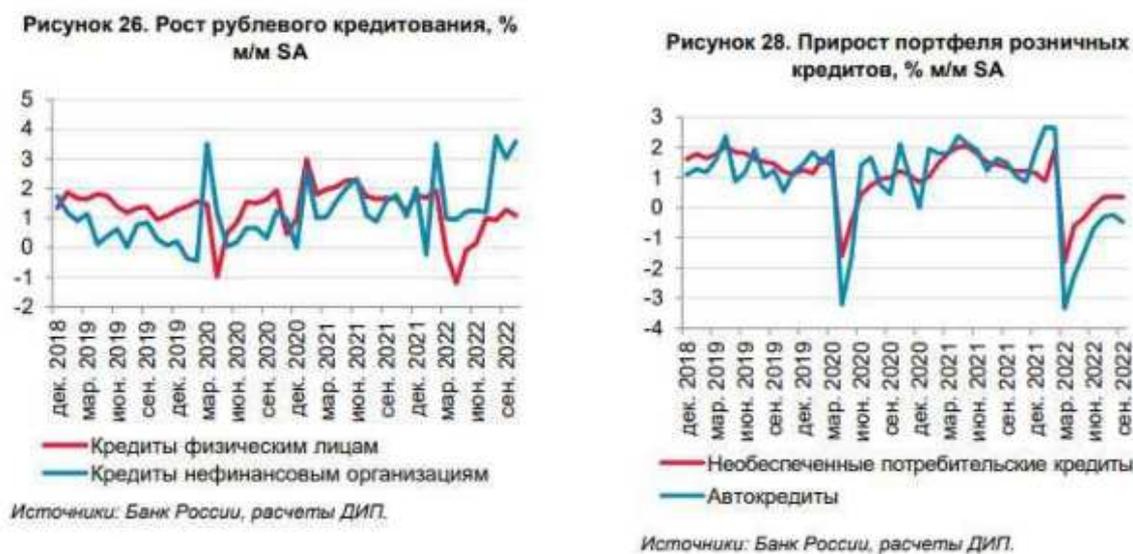
Рост неопределенности в конце сентября привел к временному снижению потребительской активности, которое отразилось и на динамике **розничного кредитования**. При этом корпоративное кредитование продолжало расти повышенными темпами, в том числе благодаря

активному замещению валютного кредитования рублевым. Смещение структуры депозитов в пользу краткосрочных инструментов вкупе с общим ускорением роста денежных агрегатов до максимальных темпов с момента перехода на таргетирование инфляции указывает на нарастание проинфляционных рисков.

В октябре **рост рублевого розничного кредитования**, по оценке ДИП, замедлился до 1,1 с 1,3% м/м SA в сентябре, с начала года прирост составил 6,9% SA.

Замедление наблюдалось в основных сегментах розничного кредитования: прирост ипотечного портфеля замедлился до 1,7 с 2,1% м/м SA, потребительского кредитования – до 0,1 с 0,3% м/м SA. Портфель автокредитов снизился на 0,4% м/м SA после -0,5% м/м SA. На динамику розничного кредитования повлияла выросшая в конце сентября неопределенность, которая привела к временному снижению потребительской активности и кредитования в первой половине октября.

Рисунок 4.2



Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43529/bulletin_22-07.pdf

Российская экономика в целом в ноябре вернулась в фазу стабилизации после кратковременной негативной реакции на шок в октябре. Частично это произошло из-за увеличения госзаказа. Из новых экономических шоков, способных в ближайшие месяцы значительно снизить уровень экономической активности, выделяется входящий в силу запрет на морской экспорт российской нефти и нефтепродуктов в Европу и введение потолка цен на российскую нефть.

В связи с этим нужно разделять краткосрочные и долгосрочные эффекты санкций и других ограничений. Изначально они имеют характер шоков – экономических и (или) финансовых: нарушаются отлаженные бизнес-процессы, цепочки поставок и платежей.

В результате происходит вынужденное заметное снижение уровня производства, особенно там, где не созданы достаточные производственные запасы. Затем по мере подстройки и адаптации к шокам выстраиваются новые производственные, логистические и финансовые цепочки и цепочки, позволяющие поддержать производство. Это позволяет частично сгладить первоначальный

негативный эффект. Достигнутая стабилизация уровня экономической активности в России указывает на то, что такие процессы активно идут.

Финансовые рынки. Денежно-кредитные условия в октябре – ноябре в целом несколько смягчились за счет понижения доходностей краткосрочных ОФЗ (1–3 года – на 34–58 б.п. с середины октября) при небольшом росте долгосрочных (+5–9 б.п.). В результате угол наклона кривой доходностей (10 лет – 2 года) увеличился с 175 до 233 базисных пунктов. Такая динамика отражает некоторое снижение неопределенности в экономике на краткосрочном горизонте при осторожном отношении инвесторов к динамике государственного долга в среднесрочной перспективе.

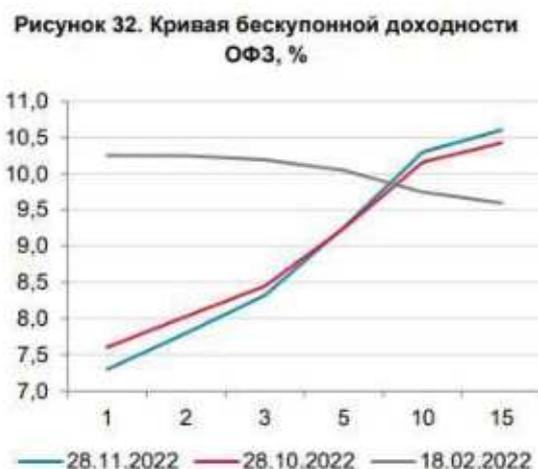
После первых «тестовых» размещений в сентябре Минфин России стал наращивать объем привлечений на первичном рынке. Ожидания инвесторов, что основной упор при размещениях Минфина России в конце года будет сделан на ОФЗ с фиксированным доходом, вызвали рост доходностей в начале ноября. Позднее, после масштабных аукционов в ноябре, на которых основной объем был привлечен за счет ОФЗ с плавающим купоном (флоатеры), доходности бумаг с фиксированным купоном скорректировались вниз.

Минфин России за 1,5 месяца привлек через флоатеры 1 трлн рублей. Общий объем размещений ОФЗ (всех типов бумаг в номинальном выражении) с 19 октября составил 1,26 трлн руб.

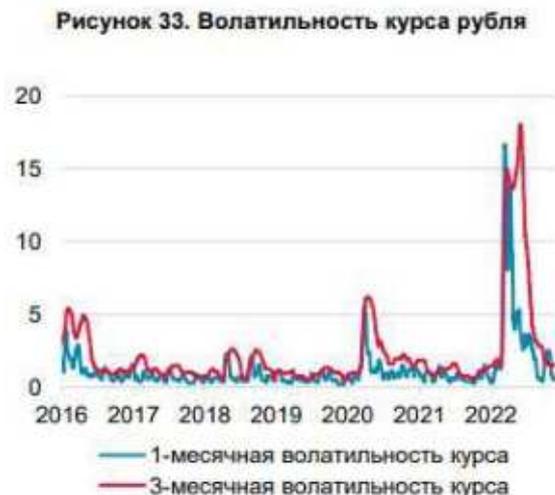
Валютный рынок характеризовался стабильностью. Рубль немного укрепился к доллару США (с 61,65 до 60,83 руб./долл. США), однако несколько ослаб к евро (до 63,68 руб./евро) на фоне роста курса евро к доллару США (с 0,98 до 1,04 долл. США/евро). Юань с середины октября торговался в пределах 8,3-8,5 руб./юань, однако в последние числа ноября перешел к росту, превысив уровень 8,9 руб./юань.

Укрепление юаня происходило на фоне новостей о снятии ковидных ограничений в Китае. Доля валютных пар «доллар США – рубль» и «евро – рубль» в общих оборотах торгов на Московской Бирже снижается, при этом доля валютной пары «юань – рубль» в ноябре достигла 25%. Доля остальных валют, в том числе дружественных стран, остается незначительной.

Рисунок 4.3



Источник: Cbonds.



Источник: Cbonds.

Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43529/bulletin_22-07.pdf

Товарные рынки. С начала октября котировки сырьевых товаров демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс цен сырьевых товаров Bloomberg потерял 2%: котировки энергетических и сельскохозяйственных товаров сократились на 8 и 2% при росте цен промышленных и драгоценных металлов на 5 и 3% соответственно.

Понижительное давление на сырьевые цены оказывает замедление роста мировой экономики. Наиболее чувствительны рынки к ситуации в Китае. Ослабление коронавирусных ограничений в первой половине ноября сменилось их ужесточением после резкого роста числа заболеваний. При этом общее повышательное давление на котировки сырьевых товаров оказывало ослабление доллара США к основным мировым валютам (индекс DXY снизился на 6%).

Котировки нефти марки Ur Is упали на 17%, до 62 долл./барр. Ухудшение перспектив роста мировой экономики отразилось в снижении прогноза роста спроса на нефть со стороны ведущих международных энергетических агентств (в 2023 г. в среднем на 0,6 млн б/с). При этом по-прежнему ожидается опережающий рост потребления в Китае, Индии и странах Ближнего Востока – основных потребителях российской нефти.

Рисунок 4.4



Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43529/bulletin_22-07.pdf

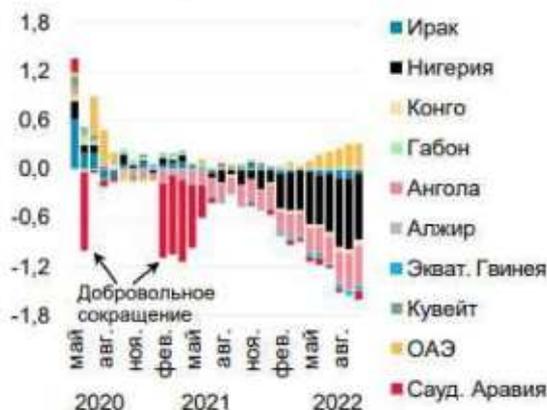
В октябре добыча нефти в России незначительно сократилась. Ее дальнейшая динамика зависит от действия различных ограничительных мер со стороны недружественных стран. Страны G7, ЕС и Австралия договорились об установлении потолка цен на российскую нефть на уровне 60 долл./барр. с механизмом корректировки¹¹ для поддержания предельной цены не менее чем на 5% ниже рыночной. В ответ Россия может сократить объем экспорта.

Добыча стран ОПЕК+ в октябре немного выросла – на 0,1 млн б/с (динамика квот предполагала схожее по масштабу сокращение). Восстановление добычи нефти в Казахстане и Ираке компенсировало сокращение добычи в Саудовской Аравии. Снижение добычи Саудовской Аравией сверх квоты наблюдается не впервые и, возможно, объясняется желанием поддержать нефтяные цены на фоне выросшей неопределенности относительно дальнейшей динамики спроса.

Однако высокие цены на нефть не выгодны крупным странам-потребителям. Так, власти США призывают нефтяные компании активнее наращивать добычу. При этом, вероятно, близкие к исчерпанию запасы пробуренных, но не завершенных скважин, рентабельных в текущих условиях, и без того стимулируют буровую активность. Вместе с тем в среднесрочной перспективе сланцевые компании по-прежнему не планируют отходить от консервативной политики умеренного роста добычи при максимизации доходов акционеров.

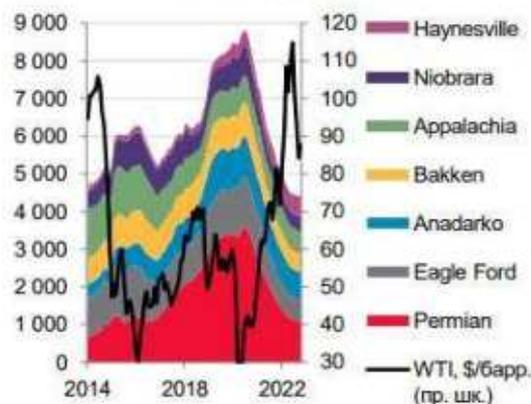
Рисунок 4.5

Рисунок 39. Отклонение добычи нефти ОПЕК от квот («+» – превышение квот), млн б/с



Источники: МЭА, расчеты ДИП.

Рисунок 40. Число пробуренных, но незавершенных скважин в США и цена нефти WTI



Источники: EIA, расчеты ДИП.

Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/41049/bulletin_22-03.pdf

Рисунок 4.6

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2022	октябрь 2022	ноябрь 2022	декабрь 2022	январь 2023	февраль 2023	март 2023	апрель 2023	май 2023	июнь 2023	июль 2023	август 2023	сентябрь 2023	октябрь 2023	ноябрь 2023	декабрь 2023	январь 2024	2021
Экономическая активность																		
ВВП	-2,1	-4,4	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,8 ¹	-3,9 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,9 ¹	4,7			4,7
Сельское хозяйство	5,0	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4			
Строительство	5,8	9,6	6,7 ¹	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,8			
Розничная торговля	-6,9	-9,7	-9,1	-9,8	-9,8	-5,7	-9,9	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8			
Оптовая торговля	-13,6	-22,0	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-16,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9			
Платные услуги населению	3,5	0,7	1,3	1,1	3,5	1,5	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7			
Общественное питание	2,8	7,8	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,8	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7			
Грузооборот транспорта	-2,1	-6,8	-6,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,8			
Инвестиции в основной капитал	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7			
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,8	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4			
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,9	7,3	0,0	7,4	7,8	4,2			
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,6	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3			
Индекс потребительских цен	14,1	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	-16,7	9,2	8,7	8,4			
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 ²		-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5			
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ³		12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5			
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1			
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0			
Численность рабочей силы млн чел.	-0,5	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6			
млн чел. (SA)	74,9	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,7	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3			
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-			
Уровень занятости																		
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,8	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6			
млн чел.	71,9	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7				
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-			
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,5	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0			
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6			
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-			
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-			
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8			
SA	4,0	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-			

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
¹ Оценка Минэкономразвития России
² Данные за январь-сентябрь 2022 г.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf

Рисунок 4.7

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- октябрь 2022	октябрь 2022	III квартал 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	июнь 2022	июнень 2022	май 2022	апрель 2022	I квартал 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	5,0	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,8
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-6,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
тяжелая промышленность в т.ч.	0,4	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
тяжелые продукты питания	0,4	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,8	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
табачные изделия	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,6	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
легкая промышленность в т.ч.	-10,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
текстильные изделия одежды	-3,2	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
кожа и изделия из нее	-9,9	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
деревособрабатывающий комплекс в т.ч.	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,1	-6,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
бумага и бумажные изделия	-2,1	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,6	2,2	8,1	10,6	10,4
полиграфическая и копирование носителей информации	-10,6	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
производство ювелирных изделий	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
производство ювелирных изделий	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство ювелирных изделий	-0,5	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- октябрь 2022	октябрь 2022	III квартал 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	июнь 2022	июнень 2022	май 2022	апрель 2022	I квартал 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021
химический комплекс	0,0	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	-8,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс в т.ч.	0,9	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	-7,1	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-8,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
компьютеры, электроника, оптика	6,3	16,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование, машины и оборудование, мех. экп. в другие группировки	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
прочие транспортные средства и оборудование	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие производства в т.ч.	-4,6	-8,3	-8,2	-10,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
мебель	-3,3	-6,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
прочие готовые изделия	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,8	-5,8	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,8	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,0	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,7	-7,4	-10,4	-7,5	-6,0	-14,9	-6,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf

Рисунок 4.8

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	90,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,6	64,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,0	16,8	16,6	17,6	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,8	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		5,1	4,3	5,0	6,0	9,5	7,0	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,8	17,0	13,9	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,8	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbe41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf

4.2.2. Анализ социально-экономической ситуации в Республике Башкортостан⁹

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Республики Башкортостан в январе-ноябре 2022 года, приведены в таблице ниже.

Основные показатели, характеризующие итоги января-ноября 2022 г., приведены ниже:

	2022 г.		2022 г. в % к 2021 г.		Справочно: январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
	январь- ноябрь	ноябрь	январь- ноябрь к январю- ноябрю	ноябрь к ноябрю	
Оборот организаций ¹ , млн рублей	4263186,8	386242,0	106,6	92,3	118,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн рублей	2836334,9	254216,7	105,6	88,2	125,2
Индекс промышленного производства ²	x	x	102,3	97,4	106,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	245109,8	31269,3	121,1	137,0	98,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	2682,4	209,4	101,1	70,1	124,0
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	244499,4	24875,3	129,0	176,5	84,1
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн т-км	2589,2	228,4	115,0	112,2	97,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1181440,6	102743,0	90,3	93,2	98,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	991630,4	106021,1	94,8	91,6	103,4
Оборот общественного питания, млн рублей	28234,5	3236,1	103,1	105,7	107,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	256312,7	26542,2	103,5	107,8	104,8
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	16,4	x	65,4	21,8
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	110,8 ⁴	99,96 ⁵	114,8	111,7	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	94,9 ⁴	98,5 ⁵	106,9	94,9	116,8

⁹ Источник: <https://www.gks.ru/region/doc11180/Main.htm>

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2022 г.		2022 г. в % к 2021 г.		Справочно: январь-октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
	январь- октябрь	октябрь	январь- октябрь к январю- октябрю	октябрь к октябрю	
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций					
номинальная, рублей	46979,4	48455,9	115,8	118,2	107,6
реальная	x	x	100,5	104,5	101,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей	335832,7	x	112,1	x	в 2,7р.

¹ В действующих ценах.

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

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁴ Ноябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.

⁵ К октябрю 2022 г.

4.2.3. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации¹⁰

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле.

В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

¹⁰ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, 28 сентября 2022, https://economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

Платежный баланс и курс рубля

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

Инфляция

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

Экономический рост

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента. При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Таблица 4.1 Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6

	2021	2022	2023	2024	2025
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник:

https://economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4. Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

4.1. Офисная недвижимость. Классификация

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

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

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

³ Источник: http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm

⁴ Промежуточные классы (А+, А-, В+, В-) отнесены к основным классам А и В соответственно

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

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

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

4.2. Торговая недвижимость. Классификация

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

36

кружки, детские сады, а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир и т.п. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов или офисных центров, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины 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 советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара; высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокотласные складские площади могут быть полностью

37

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

4.4. 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

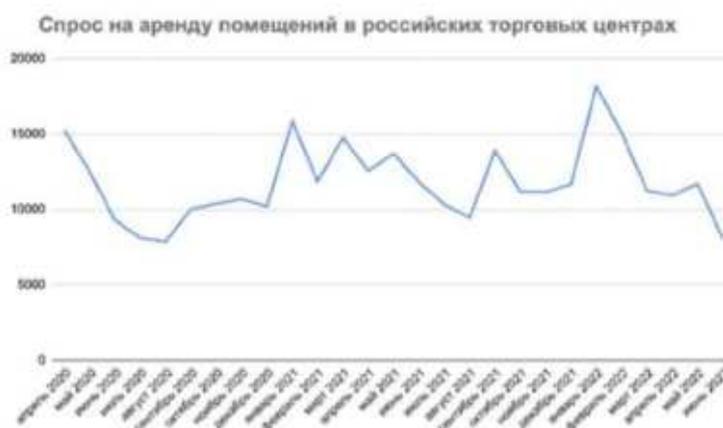
4.4.1. Спрос¹¹

По данным компании «GGroup - управление активами», экспертов в сфере коммерческой недвижимости, финансов и девелопмента, в июне 2022 года число запросов на аренду площадей в торговых центрах России снизилось на 31,11% по сравнению с маем 2022 года, став самым значительным более чем за два года. Также спрос на аренду помещений в ТЦ снизился на 31,65% относительно июня прошлого года и на 13,15% относительно первого летнего месяца пандемийного 2020 года.

Согласно аналитическому исследованию «GGroup - управление активами», по итогам первых шести месяцев 2022 года спрос на аренду площадей в моллах страны упал на 6,6% по сравнению с первым полугодием 2021 года. Однако, отмечают эксперты компании, среднемесячное количество запросов стало на 1,46% выше аналогичного прошлогоднего показателя.

¹¹ <https://shopandmall.ru/news/v-rossii-zafiksirovano-rekordno-nizkoe-kolicestvo-zaprosov-na-arendu-pomesenij-v-tc>

Рисунок 4.9



Источник: <https://shopandmall.ru/news/v-rossii-zafiksirovano-rekordno-nizkoe-kolicestvo-zaprosov-na-arendu-pomesenij-v-tc>

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход ИКЕА и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Среди брендов, которые провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, ХС) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. Недавно стало известно, что «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России.

Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Irekuol и Twist (через партнера), Enza Home, французский Precise Paris и другие.

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

Источник: <https://www.cre.ru/analytics/89332>

4.4.2. Предложение^{12 13}

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м. торговых площадей построены 128 тыс. кв.м. (58 тыс. кв.м. в Москве и 70 тыс. кв.м. в регионах).

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв.м.) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект

¹² <https://www.cre.ru/analytics/89332>.

¹³ <https://www.cre.ru/analytics/89722>

MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы». Строительство 45 тыс. кв.м. новых площадей в Москве перенесено на 2023-2024 годы, до конца года сохраняются планы по вводу еще 34 тыс. кв.м.

В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов. Так, были открыты третья очередь ТЦ «Макси Молл» в Хабаровске и вторая очередь ТЦ «Батон» в Новочеркасске. Помимо этого, открыта первая очередь многофункционального центра «Эспланада» в Перми.

В целом, на 2023 год запланировано открытие 274 тыс. кв.м. (по 137 тыс. кв.м. в регионах и в Москве). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов. Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ. По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых сделок по аренде помещений в торговых центрах.

- В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

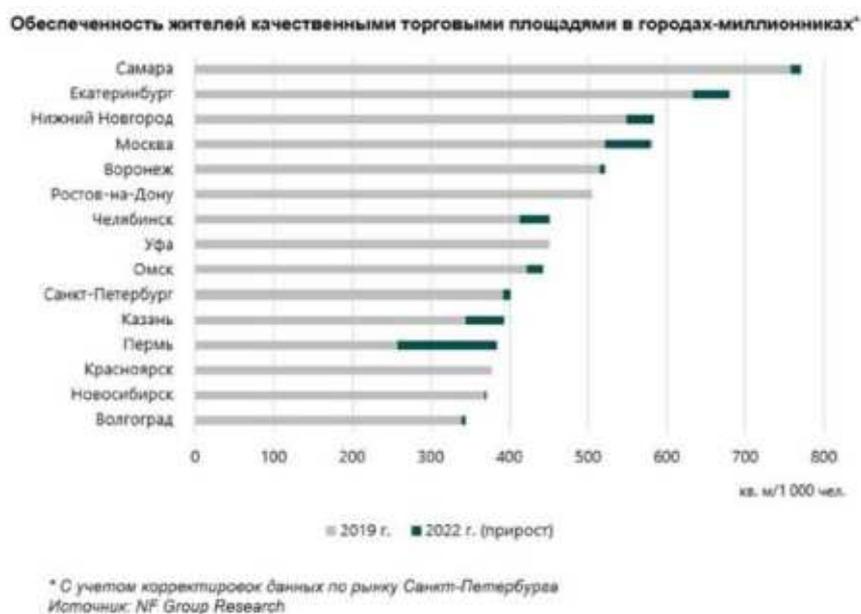
- К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.

- В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.

- Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

Аналитики консалтинговой компании NF Group оценили обеспеченность качественными торговыми площадями в 15 городах-миллионниках за 2022 год. Согласно исследованию, показатель оценивается в среднем в 507 кв. м/1 000 жителей по итогам года. С 2019 года эта цифра увеличилась на 7,4%, максимальный прирост отмечен в трех городах (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) – в Перми (+49%), Казани (+14%) и Челябинске (+9%). Самара уже шестой год подряд лидирует в рейтинге по обеспеченности населения торговыми площадями – 757 кв. м/1 000 чел. Пермь стала одним из наиболее активно развивающихся городов в части увеличения количества торговых объектов. Если раньше город занимал последнее место в рейтинге, то с 2019 года он поднялся на три позиции и вышел на 12 место, увеличив показатель на 49%, до 384 кв. м/1 000 чел. благодаря открытию в 2021-2022 гг. двух торговых центров: ТЦ «Планета» (GLA: 83 тыс. кв. м) и iMALL (GLA: 40,5 тыс. кв. м).

Рисунок 4.10



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/89722>

Обеспеченность торговыми площадями в 15 городах-миллионниках по итогам 2022 года оценивается в среднем в 507 кв. м/1 000 жителей. С аналогичного периода 2019 года показатель увеличился на 7,4%, максимальный прирост отмечен в трех городах – в Перми (+49%) благодаря открытию ТЦ «Планета» (GLA: 83 тыс. кв. м) и ТЦ iMALL (GLA: 40,5 тыс. кв. м) в составе МФЦ «Эспланада», в Казани (+14%) благодаря открытию крупного ТЦ KazanMall (GLA: 52 тыс. кв. м) и в Челябинске (+9%) в связи с вводом в эксплуатацию ТРЦ «Таганай» (GLA: 35 тыс. кв. м) в 2022 году.

Шестой год подряд лидером рейтинга по обеспеченности населения торговыми площадями является Самара. При этом последним крупным объектом стал ТРК «Эль Рио» (GLA: 39,7 тыс. кв. м), открытие которого состоялось в 2019 году, что в совокупности с отрицательной динамикой численности населения обеспечило увеличение насыщенности торговыми объектами с 757 кв. м/1 000 чел. в 2019 году до 771 кв. м/1 000 чел. в 2022 году.

Пятерка лидеров среди городов-миллионников в России по показателю обеспеченности качественными торговыми площадями практически не изменилась. Помимо Самары в топ-5 по-прежнему входят Екатеринбург (679 кв. м/1 000 чел.), Нижний Новгород (583 кв. м/1 000 чел.), Москва (580 кв. м/1 000 чел.) и Воронеж (521 кв. м/1 000 чел.), который сместил из топ-5 Ростов-на-Дону. Екатеринбург остается ведущим городом-миллионником после Москвы и Санкт-Петербурга по объему качественных торговых объектов с общей арендопригодной площадью более 1 млн кв. м.

В Самаре по итогам 2022 года работает 21 торговый центр совокупной арендопригодной площадью 876,1 тыс. кв. м. В 2023 году планируется завершить строительство торгово-развлекательного комплекса «ТочкаСити» (бывш. «Алабинский») арендопригодной площадью 20 тыс. кв. м, благодаря чему обеспеченность торговыми площадями в городе может вырасти до 788 кв. м/1 000 чел. Также ожидается, что на Заводском шоссе начнется строительство нового торгового комплекса районного или окружного масштаба. В среднесрочной перспективе продолжится процесс реконцепций и редевелопмента функционирующих ТЦ: так, в 2022 году на месте ТРК «Московский» открылся аутлет Letout, в ТЦ «Космопорт» была обновлена общая зона, а в ТЦ «Аврора» вместо фуд-корта анонсирован комплекс для гастроэнтузиастов FOOD PARK.

Екатеринбург – четвертый по численности населения город России и второй по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов-миллионников (679 кв. м/1 000 чел.). В городе функционирует 32 профессиональных торговых центра совокупной арендопригодной площадью более 1 млн кв. м, а кроме того, множество районных объектов с арендопригодной площадью не более 10 тыс. кв. м, при этом около 80% составляют небольшие торговые галереи. Последние четыре года рынок торговой недвижимости города отличался низкой девелоперской активностью: в период с 2017 по 2020 год был открыт всего один объект – первый региональный аутлет-центр Brands Stories (GLA: 10,3 тыс. кв. м). В 2021 году состоялось открытие самого большого после ТРЦ «Гринвич» (GLA: 220,8 тыс. кв. м) торгового центра Екатеринбурга – Veer Mall (GLA: 76 тыс. кв. м). Большинство собственников значимых торговых центров в городе заинтересованы в обновлении концепций из-за их устаревания. В 2023 году ожидается окончание строительства микрорайонного торгового объекта Enter (GLA: 3,6 тыс. кв. м). Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями в случае его ввода в эксплуатацию достигнет 681 кв. м/1 000 чел. В перспективе в городе может появиться еще один крупный объект в составе транспортно-пересадочного узла (ТПУ) – ТЦ «Золотой» (GLA: 120 тыс. кв. м).

Нижний Новгород остается одним из самых насыщенных современными торговыми центрами городов в России: показатель обеспеченности составляет 583 кв. м/1 000 чел., объем торговых площадей в городе достиг 719,8 тыс. кв. м. Предложение качественных площадей представлено не только объектами регионального и суперрегионального масштаба площадью от 80 тыс. кв. м, но и качественными торговыми центрами районного формата. С 2019 года было открыто всего два торговых центра – ТЦ «Автозаводец» (GLA: 10,7 тыс. кв. м) и ТРЦ «Океанис» (GLA: 31,9 тыс. кв. м).

Москва заняла четвертое место по уровню обеспеченности торговыми площадями (580 кв. м/1 000 чел.). На сегодняшний день в Москве функционирует более 320 качественных торговых центров совокупной арендопригодной площадью 7,3 млн кв. м. С 2017 года новое предложение столицы было сформировано в основном за счет малоформатных торговых объектов. Половина строящихся в Москве ТЦ, анонсированных к выходу в 2023 году, являются торговыми центрами районного и окружного форматов, что говорит об изменении потребительского поведения, наличии небольшого количества участков для строительства крупных объектов, а также ухода западных брендов, которые арендовали большие площади под открытие собственных магазинов. Количество качественных малоформатных центров с арендопригодной площадью менее 30 тыс. кв. м, планируемых к вводу в 2023 году в Москве, может увеличиться за год с 10 до 16, причем средняя площадь заявленных ТЦ составит 11 тыс. кв. м. В случае реализации всех объектов показатель обеспеченности качественными торговыми площадями на конец 2023 года может составить 594 кв. м/1 000 чел.

Воронеж занимает пятое место по уровню обеспеченности торговыми площадями среди городов-миллионников. Открытие небольшого микрорайонного торгового центра «Проспект» (GLA: 4,3 тыс. кв. м) в 2022 году и отрицательная динамика численности населения обеспечили выход в пятерку лидеров. На конец 2022 года в городе функционируют 17 концептуальных торговых центров суммарной арендопригодной площадью 546,7 тыс. кв. м, которые преимущественно сконцентрированы в правобережной части города. На сегодняшний день в городе ведется строительство районного торгового центра «Ласточкино» (GLA: 8,1 тыс. кв. м) в Ленинском районе, что позволит увеличить показатель обеспеченности до 529 кв. м/1 000 чел. Помимо нового строительства, продолжилась реконцепция ТРЦ Сити-парк «Град», где обновляют общие зоны, фуд-корт и торговые галереи.

Совокупный объем предложения рынка современной торговой недвижимости Ростова-на-Дону формируют 16 объектов суммарной арендопригодной площадью 573,1 тыс. кв. м. В структуре преобладают ТЦ районного формата. Показатель обеспеченности в городе составляет 505 кв. м/1 000 чел., значение остается стабильным и не корректировалось с 2018 года. При отсутствии нового строительства ТЦ действующие объекты в минувшем году активно замещали западных арендаторов новыми игроками. Так, ростовский ТРЦ «Горизонт» стал одним из лидеров по обновлению пула арендаторов, обогнав столичные торговые центры. Помимо мультибрендовых пространств, здесь открылись: бренд повседневной одежды премиум-класса RUCK&MAUL, мультибрендовый магазин lady & gentleman CITY, фэшн-бренд Urban Vibes, SODAMODA, бутик Akhmadullina Dreams, европейские бренды KETROY и MARC O'POLO. В 2023 году здесь откроются фэшн-бренды LIME и ЕМКА.

Объем предложения качественных торговых площадей в Челябинске составляет 531,1 тыс. кв. м, а насыщенность рынка – 450 кв. м/1 000 чел. Немаловажной чертой, характеризующей торговый сегмент Челябинска, является сохраняющийся ярко выраженный дисбаланс качественных торговых центров и объектов, которые не относятся к таковым, – менее половины ТЦ города являются

неконцептуальными, не соответствующими новым запросам рынка и потребителей, характеризуются хаотичным пулом арендаторов, высокой ротацией и объемом свободного предложения. Последним объектом, введенным в эксплуатацию в 2022 году, является ТРЦ «Таганай» (GLA: 35 тыс. кв. м). Также началось строительство пятиэтажного ТРЦ Fabric в центре Челябинска, который может пополнить рынок в ближайшие два-три года.

Уфа находится на десятом месте по совокупному объему предложения качественной торговой недвижимости и на восьмом – по обеспеченности населения торговыми площадями. Арендопригодная площадь качественных ТЦ города составляет 506,1 тыс. кв. м, а насыщенность рынка ниже среднего показателя других городов-миллионников – 446 кв. м/1 000 чел. Торговую недвижимость Уфы отличает наличие значительного количества объектов рыночного формата, которые продолжают успешно функционировать наряду с качественными ТЦ. Несмотря на отсутствие нового строительства, связанного с социально-экономическими факторами и национальными особенностями, в городе присутствует ряд объектов, которые нуждаются в реконцепции. В перспективе Уфа может пополнять качественное предложение рынка за счет обновления устаревших торговых центров.

Омск находится на девятом месте рейтинга, опередив Санкт-Петербург, Казань, Пермь, Красноярск, Новосибирск и Волгоград по совокупному объему предложения качественной торговой недвижимости. В городе функционируют 17 объектов совокупной арендопригодной площадью 499,3 тыс. кв. м, из которых к качественным можно отнести только три: ТРЦ «Мега», открытый в 2009 году (GLA: 130 тыс. кв. м), две очереди ТЦ «Континент» (общая GLA: 151 тыс. кв. м), а также ТЦ «Триумф», открытый в 2007 году (GLA: 30,8 тыс. кв. м). Для Омска характерно количественное преобладание объектов районного формата. Так, в 2022 году было открыто два небольших торговых объекта – «Квартал Л» и «Парк» – суммарной арендопригодной площадью 8 тыс. кв. м.

Санкт-Петербург – второй по численности населения город России (после Москвы) и десятый по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов-миллионников (401 кв. м/1 000 чел.). Арендопригодная площадь профессиональных ТЦ города составляет 2,2 млн кв. м. В 2023 году ожидается открытие IV очереди ТЦ «Заневский Каскад» (GLA: 30 тыс. кв. м) и ТЦ в Колпино (GLA: 10 тыс. кв. м), что позволит увеличить обеспеченность до 408 кв. м/1 000 чел. В перспективе ожидается открытие самого масштабного из заявленных проектов – многофункционального торгового комплекса Hollywood (GLA: 71 тыс. кв. м).

В Казани функционирует 17 профессиональных и полупрофессиональных торговых центров общей арендопригодной площадью 494,5 тыс. кв. м. По объему предложения качественных торговых площадей Казань занимает двенадцатое место в рейтинге городов-миллионников, опережая Пермь, Красноярск, Новосибирск и Волгоград. Стоит отметить, что в период с 2016 по 2019 гг. наблюдалось снижение девелоперской активности в сегменте по причине активного обновления имеющихся торговых объектов в городе: ТРК «Парк Хаус», ТРЦ «МЕГА Казань» и ТРК «Тандем». Однако уже в 2020 году состоялось открытие крупного ТЦ KazanMall (GLA: 52 тыс. кв.

м), в 2021 года открылся после реконструкции ТЦ «Птичий рынок» (GLA: 3 тыс. кв. м), а в 2022 году – ТЦ «Академик» (GLA: 8 тыс. кв. м), что способствовало росту показателя обеспеченности качественными торговыми площадями на 14% – с 344 кв. м/1 000 чел. до 393 кв. м/1 000 чел. До 2024 года планируется построить МФТЦ в ЖК «АртСити» общей площадью 32 тыс. кв. м. Многофункциональный торговый центр будет включать в себя торговые и офисные помещения, магазины, предприятия бытового обслуживания, фитнес-центр, кафе и рестораны, помещение культурно-досугового назначения, паркинги.

В Перми обеспеченность населения торговыми площадями достигла 384 кв. м/1 000 чел., что позволило городу стать наиболее динамично развивающимся среди миллионников. Раньше Пермь занимала последнее место в рейтинге, но с 2019 по 2022 гг. поднялась на три позиции и вышла на 12 место, обогнав Волгоград (343 кв. м/1 000 чел.), Новосибирск (371 кв. м/1 000 чел.) и Красноярск (374 кв. м/1 000 чел.). На конец 2022 года в городе функционировало 20 торговых объектов суммарной арендопригодной площадью 400,5 тыс. кв. м. Протяженность города способствует развитию небольших торговых центров микрорайонного формата – практически две трети функционирующих объектов имеют арендопригодную площадь, не превышающую 10 тыс. кв. м. Вплоть до 2021 года крупнейшим торговым центром города оставался ТРК «Спешиле», открытый в 2015 году (GLA: 48 тыс. кв. м). В апреле 2021 года самым крупным в городе стал новый региональный ТРЦ «Планета» (GLA: 83 тыс. кв. м) с уникальными арт-объектами. Также в начале 2022 года был открыт торговый центр iMALL (GLA: 40,5 тыс. кв. м) в составе МФЦ «Эспланада», что способствовало росту показателя обеспеченности на 49%. В ближайшее время к вводу в эксплуатацию заявлен ТЦ «Искра» (GLA: 9 тыс. кв. м).

В Красноярске функционирует 17 качественных торговых объектов общей арендопригодной площадью 412,8 тыс. кв. м. Динамичное развитие рынка пришлось на 2007–2008 гг., когда было открыто два крупных торговых центра: крупнейший на данный момент качественный объект в городе – ТРЦ «Планета» (GLA: 76,5 тыс. кв. м), а также ТРЦ «Июнь» (GLA: 50 тыс. кв. м). С 2019 года не состоялось ни одного открытия новых концептуальных торговых центров, в связи с чем обеспеченность рынка качественными площадями остается практически неизменной и составляет 374 кв. м/1 000 чел.

Совокупный объем качественной торговой недвижимости в Новосибирске составляет 600,7 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Город находится на четырнадцатом месте по обеспеченности торговой недвижимостью – 371 кв. м/1 000 чел., опережая только Волгоград (343 кв. м/1 000 чел.). В Новосибирске отмечается определенный дисбаланс показателя по районам, кроме того, практически две трети объектов построены более десяти лет назад и не отвечают современным требованиям рынка. В 2022 году был открыт всего один объект районного формата в Кировском районе Новосибирска – ТЦ «Фламинго» (GLA: 5 тыс. кв. м). При благоприятном сценарии в 2023 году на рынок выйдет МФК «Снежная миля» арендопригодной площадью 11 тыс. кв. м, строительство которого ведется с 2015 года.

Волгоград занял последнее место в рейтинге городов-миллионников по уровню обеспеченности населения качественными торговыми площадями с показателем 343 кв. м/1 000 чел. Предложение на рынке представлено торговыми объектами различного качества, суммарная арендопригодная площадь которых составляет 343,5 тыс. кв. м. За последние пять лет в городе открылось только два новых объекта – ТРЦ «Юбилейный» в 2018 году (GLA: 12 тыс. кв. м) и ТРК «Арбуз-Молл» на юге города в 2019 году (GLA: 47 тыс. кв. м).

4.4.3. Инвестиции в строительство¹⁴

Аналитики международной консалтинговой компании NF Group (ex-Knight Frank Russia) подвели предварительные итоги 2022 года на рынке инвестиций в недвижимость России. Объем инвестиций к концу года может достигнуть 290–310 млрд руб., при этом доля иностранного капитала составит менее 3%. Наблюдается снижение доли площадок под девелопмент, которые, тем не менее, останутся лидирующими в структуре инвестирования – до 45% в общем объеме вложений. Доля инвестиций в готовые объекты коммерческой недвижимости ожидается на уровне 55% против 34% годом ранее. Наибольший объем инвестиций придется на Москву (75% от совокупного объема), доля Санкт-Петербурга составит 20%, регионов – 5%. Ожидается, что в следующем году темпы инвестирования снизятся.

Рисунок 4.11



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/89233>

Несмотря на сложившуюся экономическую и геополитическую ситуацию в России в 2022 году, активность инвесторов оставалась достаточно высокой, в результате чего итоговые показатели на рынке инвестиций в недвижимость превышают значения 2009–2020 годов. Исключением является 2021 год, который стал рекордным за всю историю наблюдений.

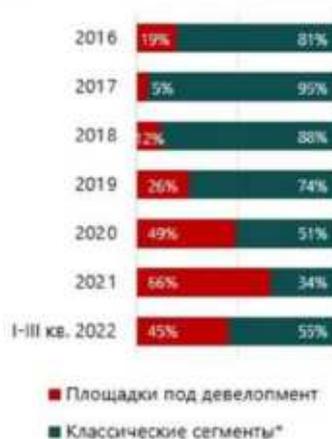
¹⁴ NF GROUP: Инвестиции в недвижимость в России составят 290–310 млрд. рублей, Источник - CRE <https://www.cre.ru/analytics/89233>

В 2022 году на рынок вышел большой объем активов, ранее принадлежавших иностранным компаниям и фондам, которые приняли решение о прекращении деятельности на территории России. Меры Центрального Банка по поддержанию деловой активности и снижению негативного влияния санкционного режима на экономику позволили локальным инвесторам приобрести объекты уходящих компаний. Кроме того, экономический спад и рост инфляции оказались более сдержанными, чем ожидалось в марте-апреле 2022 года. Несмотря на сохраняющуюся неопределенность и возможность усиления давления на экономику России, изменения во II–III кварталах не привели к критическим последствиям на рынках недвижимости – как с точки зрения инвестирования, так и в формировании цен и ставок. По итогам 2022 года официальный прогноз инфляции составляет 11–13% с дальнейшим снижением до целевых показателей в 2023–2024 годах.

По предварительным итогам 2022 года совокупный объем инвестиций в недвижимость в России составит 290–310 млрд руб., из которых на иностранный капитал придется менее 3%. В течение нескольких лет объем иностранных инвестиций будет сокращаться, что обусловлено высокими рисками для международных игроков. Позднее по мере нормализации ситуации ожидается приток инвестиций из стран-партнеров, однако подавляющую долю будут формировать локальные инвесторы. В 2022 году на рынке наблюдался рост инвестиций в классические сегменты коммерческой недвижимости – офисы, склады, торговые объекты, а также гостиницы. Если в 2021 году на них совокупно пришлось 34% объемов вложений, то за девять месяцев 2022 года показатель уже составил 55%. По итогам года ожидается аналогичная доля вложений в готовые объекты коммерческой недвижимости.

Рисунок 4.12

Распределение инвестиций на площадки под девелопмент и классические сегменты



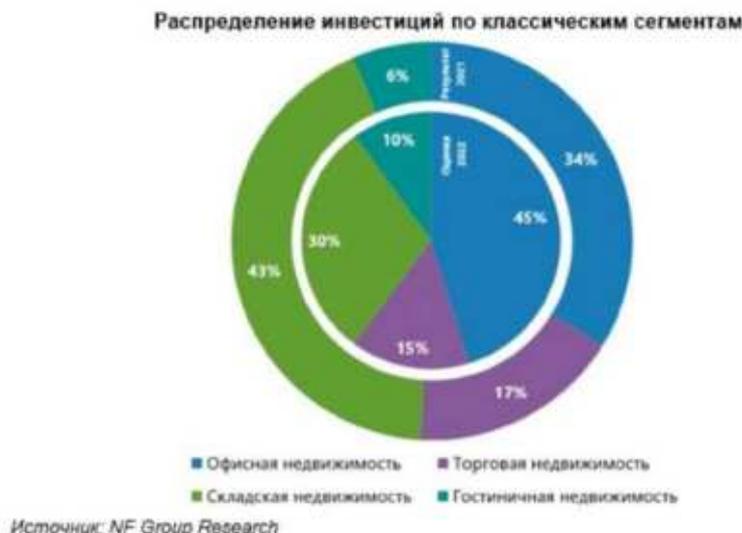
* Включая офисы, склады, торговую и гостиничную недвижимость.
Источник: NF Group Research

Источник: <https://www.cre.ru/analytics/89233>

Учитывая прогнозируемую долю площадок под девелопмент на уровне 45% от годового результата инвестирования, объем вложений в них по итогам года может составить до 130–140 млрд руб. Таким образом, на готовые объекты классических сегментов придется около 160–170 млрд руб., что на 20–30% больше, чем было зафиксировано в 2021 году. В структуре инвестиций в готовые

объекты ожидается лидерство офисного сегмента, чья доля прогнозируется на уровне 45% против 34% годом ранее. Второе место в соответствии с ожиданиями займет складская недвижимость с долей в 30%.

Рисунок 4.13

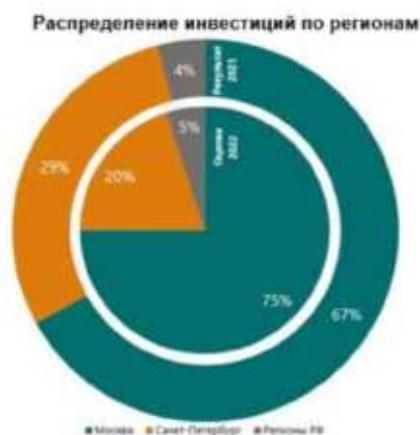


Источник: <https://www.cre.ru/analytics/89233>

По профилю инвестора половину спроса (около 50%) предсказуемо формируют девелоперы. Кроме того, ожидается рост доли инвестиционных компаний и частных инвесторов – в основном вследствие приобретения ими стресс-активов. Активность банков и компаний государственного сектора на рынке инвестиций в недвижимость России в 2022 году не наблюдалась.

В соответствии с сегментацией по регионам доля Москвы составит 75% от совокупного объема инвестиций в 2022 году против 67% годом ранее, а доля Санкт-Петербурга снизится с 29% до 20% соответственно. В 2021 году показатель Санкт-Петербурга заметно вырос: это было обусловлено активностью девелоперов, которые пополняли земельный фонд объектам, расположенными в данном регионе. Кроме того, доступность площадок в Москве начала постепенно снижаться, а на рынке жилой недвижимости Северной столицы наблюдался значительный рост цен, что стимулировало игроков рынка к приобретению участков под строительство своих проектов.

Рисунок 4.14



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/89233>

4.4.4. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа

Продажа

Основные ценообразующие факторы сегмента продаж:

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

Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные. Все подсегменты показывают инфляционный рост. Торговые и офисные помещения имеют наиболее высокую цену квадратного метра, но представленные на рынке производственно-складские помещения показали наибольший инфляционный рост, так как цены на них психологически были минимальные.

Рисунок 4.15

Уфа. Сегмент продаж.

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-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
01.11.2021	94300	84600	84100	35100	84120
01.05.2022	106400	93800	91100	56600	97023
Изменение, % за полгода	12,8	10,9	8,3	61,3	15,3



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/102743/#block_id=3

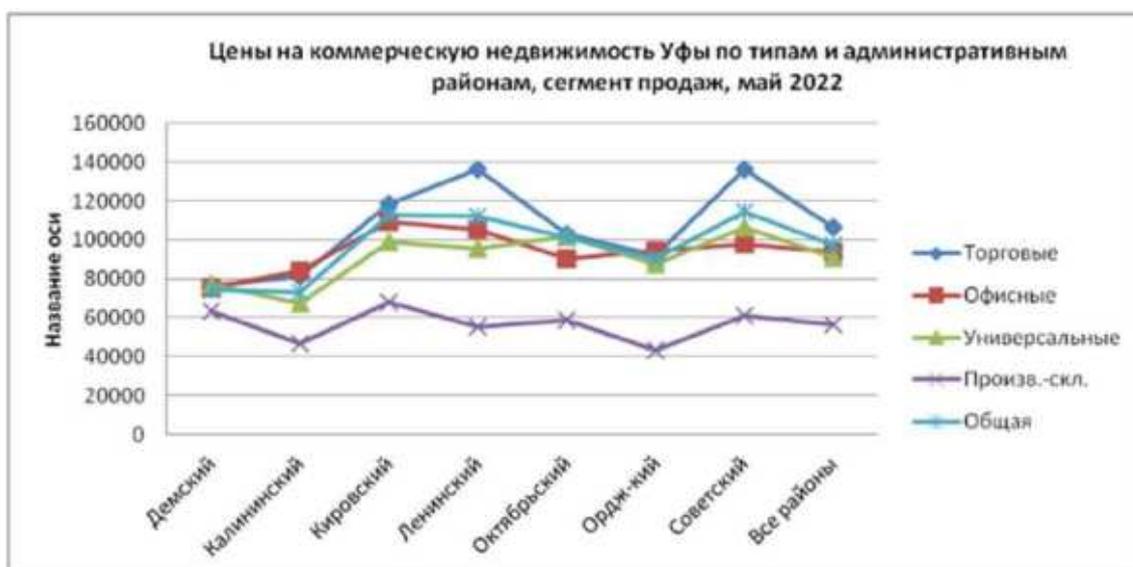
Рисунок 4.16

Ср. цена продаж за м2	Центр	Проспект	Ситайлов	Демя	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	142200	117500	114500	78600	118400	89800	92200	81200	79900	108400
Офисные	128900	98900	102900	75600	97500	87450	87300	84100	-	93400
Универсальные	110400	94200	95100	77340	95400	76800	85300	68800	43560	91100
Произв.-скл.	-	50100	-	63400	62300	42300	-	45500	52200	56600
Общая	127167	103057	104167	74400	106171	89910	89267	79886	50189	97023

Ср. цена продаж за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджикий	Советский	Все районы
Торговые	78600	81190	118450	136500	103200	92200	136600	106400
Офисные	75450	84300	109450	105400	90120	94300	97800	93800
Универсальные	77340	67230	98900	95450	102100	87600	106500	91100
Произв.-скл.	63400	46500	67800	55200	58900	43200	61000	56600
Общая	74400	73200	112743	112157	101234	90657	114771	97023

Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/102743/#block_id=3

Рисунок 4.17



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/102743/#block_id=3

Аренда

Сегмент сохраняет стабильность. С низкой активностью. Стоимость кв.м. как и прежде, 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, большого роста не показывает.

Так же важно:

- Тип планировки помещения, локация, современность типа
- 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.

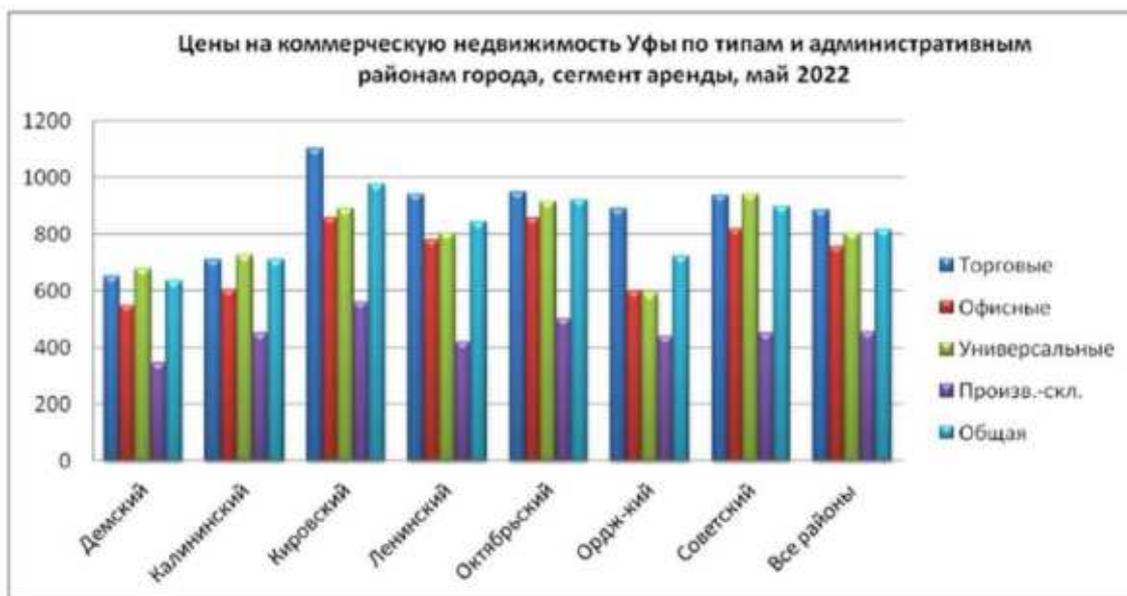
Рисунок 4.18

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	896	705	665	325	752
01.01.2019	1047	662	678	283	695
01.08.2019	990	785	749	269	690
01.11.2019	976	790	805	255	686
01.05.2020	953	735	745	260	680
01.11.2020	899	712	780	275	668
01.05.2021	870	730	760	330	750
01.11.2021	868	740	770	410	801
01.05.2022	885	756	802	453	817
Изменение, % за полгода	2,0	2,2	4,2	10,5	2,0



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/102743/#iblock_id=3

Рисунок 4.19



Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nevizhimos/102743/#block_id=3

Рисунок 4.20

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Демя	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шацка	Все районы
Торговые	1065	1020	860	780	990	760	785	770	590	885
Офисные	880	870	760	640	865	610	630	710	560	756
Универс	988	954	820	660	934	590	610	640	510	802
Произв.-скл.	515	558	520	380	470	360	410	277	300	453
Общая	985	970	840	690	921	560	672	649	522	817

Ср. цена аренды за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджоникидзский	Советский	Все районы
Торговые	650	710	1100	940	950	890	935	885
Офисные	550	605	860	780	860	600	820	756
Универсальные	680	724	890	805	915	590	940	802
Произв.-скл.	345	450	560	420	500	440	450	453
Общая	636	711	974	841	921	720	899	817

Источник: https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nevizhimos/102743/#block_id=3

4.4.5. Торговые центры Уфы

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>СТЦ «Мега Уфа» Дата открытия: 1 ноября 2011 год** Адрес: ул. Рубежная, д. 174* Сайт: https://mega.ru/shops/ufa/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 141 800*/114 700* Кол-во этажей: 2 этажа Кол-во парковочных мест: 6 600* Вакансия: 1% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,76</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан (FMCG), IKEA (товары для дома), Leroy Merlin (DIY).</p>
	<p>ТРК «Семья» Дата открытия: 29 ноября 2008**** Адрес: проспект Октября, 34 Сайт: http://semyamall.ru/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 73 000*/32 000**** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 1100**** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 3,44</p>	<p>Якорные арендаторы: «Карусель» (FMCG), Детский мир (товары для детей), Эльдorado (БТИЭ).</p>
	<p>ТРЦ «Планета» Дата открытия: 14 декабря 2013 года* Адрес: ул. Энтузиастов, 20 Сайт: https://planeta-mall.ru Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 154 058*/63 440* Кол-во этажей: 3 уровня – 1 этаж и 2 цокольных этажа. Кол-во парковочных мест: 3 200 Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,05</p>	<p>Якорные арендаторы: О'кей (FMCG), Эльдorado (БТИЭ), М.Видео (БТИЭ), Спортмастер, Familia, Бублик Гум (товары для детей)</p>

Активация 1

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРК «Иремель» Дата открытия: 12 июня 2006 года. Адрес: ул. Менделеева 137 Сайт: http://iremel-hf.ru/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 51 550**/26 200** Кол-во этажей: 2 Кол-во парковочных мест: 1200 (многоуровневая парковка)*** + 300 (открытая)**** Вакансия: около 10% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,73</p>	<p>Якорные арендаторы: гипермаркет Магнит (FMCG), Эльдorado (БТИЭ), СпортМастер</p>
	<p>ТК «Центральный» Дата открытия: 1 сентября 2010 года Адрес: ул. Цорупы, 97 Сайт: http://central-mall.ru/ Масштаб: суперокружной 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 (машиномест на 100 кв.м.): 1,36</p>	<p>Якорные арендаторы: Фреш-маркет (продукты питания) М.Видео (БТИЭ), Дочки-сыночки (товары для детей).</p>
	<p>Лайф-стайл центр «Башкирия» Дата открытия: 3 ноября 1987 года, реконструкция 2014 год. Адрес: ул. Менделеева, 205 Сайт: http://bashkinalifestyle.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 (машиномест на 100 кв.м.): 4,55</p>	<p>Якорные арендаторы: Rich Family (товары для детей), Базар №1 (продукты питания).</p>

Активация 1
Чтобы активировать «Параметры»:

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРЦ «Июнь» Дата открытия: 3 февраля 2012 года. Адрес: ул. Комсомольская, 112 Сайт: http://june.ru/ufa/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 42 000**/25 500*** Кол-во этажей: 4+1 парковочный уровень. Кол-во парковочных мест: 700*** Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 2,75</p>	<p>Якорные арендаторы: O' Kei (FMCG), Karl (обувь),</p>
	<p>ЦТТР «Мир» Дата открытия: 12 июня 2004 года Адрес: проспект Октября, 4/1 Сайт: http://centermir.com Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 50 375*/22 347** Кол-во этажей: 4 этажа Кол-во парковочных мест: 650 Вакансия: 10% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 2,91</p>	<p>Якорные арендаторы: М.Видео (БТиЭ), DNS, Спортмастер (спорттовары), Ситилинк (БТиЭ), супермаркет Райт (FMCG).</p>
	<p>МФК «Яй» Дата открытия: февраль 2016 года** Адрес: Паркоменно, 156 Сайт: mfk-ya-arenda.rf Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 30 327*/23 000** Кол-во этажей: 5 этажей+цоколь. Кол-во парковочных мест: 1100* Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 4,79</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCG), Посуда-центр, Rich Family</p>

Активация 1
Чтобы активировать "Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТЦ «Аркада» Дата открытия: 19 сентября 2014 года.*** Адрес: Минигали Губайдуллина, 6 Сайт: http://arcada-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 59 000**/25 000** Кол-во этажей: 5 уровней – 3 этажа+2 цокольных уровня. Кол-во парковочных мест: 1300*** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,20</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан Сити (FMCG), М. Видео (БТиЭ), Дочки-сыночки (товары для детей), Мои документы (МФЦ)</p>
	<p>ТКЦ «ULTRA» Дата открытия: ноябрь 2016** Адрес: ул. Бакалинская, 27 Сайт: http://ultra-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 45 380****/24 000* Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 1100* Вакансия: около 15% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 4,59</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCG), Эльдорадо (БТиЭ), Экономаркет (одежда)</p>
	<p>ТРК «Звездный» Дата открытия: декабрь 2007 года** Адрес: ул. Академика Королева, 14 Сайт: http://zvezdny-ufa.ru/ Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 16 273*/14 100** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 130**** Вакансия: около 12% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 0,93</p>	<p>Якорные арендаторы: Перекресток (FMCG)</p>

Активация 1
Чтобы активировать "Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	ЦТНО «Простор» Дата открытия: 11 октября 2007 года. Адрес: ул. Маршала Жукова, 29. Сайт: http://prostorufa.ru Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GBA/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	Якорные арендаторы: М.Видео (БТиЭ), Детский мир, Спортмастер,
	ТЦ «Гостинный двор» Дата открытия: 1864 г., реконструкция 2014 г. Адрес: Верхнеторговая пл. 1 Сайт: http://gostinka.com Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 40 000**/8 000** 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.): 1,55	Якорные арендаторы: Перекресток (FMCG), зона фудкорта
	ТРК «Галерея Арт» Дата открытия: 2008* Адрес: Чернышевского, 75 Сайт: http://www.galleryart.ru Масштаб: районный (в силу формата) Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 29 000*/8000* Кол-во этажей: 6 уровней – 3 цокольных уровня и 3 этажа. Кол-во парковочных мест: 225* Вакансия: менее 5% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 2,82	Якорные арендаторы: Глобус (FMCG), Евродом (товары для дома)
		Активация Чтобы активировать "Паразиты".
Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	ТЦ «Экватор» Дата открытия: 2008 Адрес: ул. Ленина, 65/4 Сайт: http://www.ekvatorufa.ru Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 11 000*/8 000* Кол-во этажей: Кол-во парковочных мест, машино-мест:100** Вакансия: 3-5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,25	Якорные арендаторы: Детский мир, RST.ru

Источник: Торговая недвижимость Уфы. Состояние, ожидания, перспективы. Июнь 2019., https://drive.google.com/file/d/1RIImJQY7d5CTMpvhahBEcD0HODIsR3o_/view

4.5. 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 4.2 Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право на улучшения	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. Диапазон зависимости до 50%
Условия продажи	Особые условия продажи (Наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. Диапазон зависимости до 50%
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако. При существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен до 40%
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +-20% в зависимости от конкретных факторов местоположения
	Расположение относительно трассы	На стоимость коммерческой недвижимости оказывает значительное влияние расположение вблизи транспортных магистралей, разница в стоимости может составлять 10-30%.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%
	Вид и состояние отделки	Корректировка на состояние отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 30%
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Отдельный вход	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
Экономические характеристики	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным (ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (ставка ниже среднерыночных данных). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер операционных расходов	Размер операционных расходов отличается в объектах разного класса и площади. Различие может достигать 50% от размера операционных расходов
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹⁵

Большое количество международных марок приостановили работу или полностью ушли с российского рынка. Причиной стали введенные санкции и нестабильная ситуация в отрасли.

Крупные моллы и торговые центры испытывают в связи с этим существенные проблемы: снижается трафик, падает покупательский спрос, посетители не доходят до оставшихся в торговых центрах магазинов. Раньше проектировка комплексов осуществлялась по согласованию с топовыми брендами: они устанавливали свои правила расположения торговых точек, а теперь магазины заморожены, площади пустуют и отталкивают гостей ТЦ. Все это негативно сказывается на работе торговых площадок.

По данным РСТЦ, в марте 2022 года по посещаемости торговые центры потеряли от 10% до 15% к 2019 и 2021 годам. Это актуально для тех регионов, где уже сняты коронавирусные ограничения. Там, где они еще действуют, падение ощущается еще больше. Что же касается доходов от аренды, то они сильно зависят от пула арендаторов. В тех торговых центрах, где было много иностранных компаний, падение доходов по аренде может достигать 25%, где представлено больше отечественных компаний — показатель меняется не так сильно.

Несмотря на все обстоятельства, на данный момент рынок арендаторов можно назвать стабильным: уходят только те компании, у которых уже долгое время наблюдается кризисное положение, либо те, кто производит работу на иностранном сырье, осуществляет (точнее осуществлял) поставки из Европы или Америки и больше не имеет возможности вывести или перенаправить товарные потоки. Это и приводит к уходу с рынка. Закрылись крупные арендаторы: H&M, Bershka, Pull and Bear и другие. Уходят также и небольшие локальные арендаторы, которые торговали товарами из-за рубежа: «Товары из Финляндии», «Продукты из Европы» и схожие с ними по деятельности. McDonald's закрыл свои рестораны, но KFC остался работать по франшизе. Это означает продолжение развития в сфере ресторанов быстрого питания и общепита.

Конечно, в полном объеме ушедшие компании не смогут заменить ни отечественные производители, ни турецкие, ни индийские, ни иранские, ни китайские компании. Торговая недвижимость будет использовать стратегию «шахматных замен»: на топовые локации, где раньше были расположены сильные арендаторы, будут ставиться операторы с более слабой позицией. Будет применено «видимое замещение», чтобы освободившиеся места не пустовали и не отпугивали покупателей. Сегодня у, например, отечественных компаний не сформированы логистика и реклама, нет грамотно подобранной ассортиментной линейки. В России нет выстроенного бизнеса мирового масштаба такого уровня и объемов, маркетинговых подходов, влияния на рынок, информационной обеспеченности. Уходят мастодонты. Их замещение - сложный процесс, который займет в лучшем случае 1-2 года.

¹⁵ <https://shopandmall.ru/articles/perspektivy-razvitiya-tc-cto-vleceet-za-soboj-uhod-s-rynka-mezhdunarodnyh-brendov>

Торговые центры ранее, во время кризисов 2008-го, 2014-го годов и пандемии, конечно, уже выстроили и отработали модель работы с арендаторами в непростых ситуациях. Как только происходит что-то нестандартное, к управляющей компаний торгового объекта поступает большое количество писем с просьбой о снижении ставки аренды. К примеру, некоторые УК на первые такие запросы не реагируют. После получения второго письма просят партнеров предоставить доказательства, что дела у них действительно пошли плохо именно из-за сложившейся ситуации. Управляющие компании знают, что в значительной части бизнеса реакция на внешние факторы не мгновенная, в отличии от просьб. Большой пул желающих снизить ставки аренды отсеивается уже на этом этапе, из-за невозможности предоставить эти самые доказательства. С оставшимися же проводится более глубокая работа: изучается возможность продолжения его деятельности или момента, где оператор уже «ушел в пике», а новый кризис только усугубляет положение. Во втором случае УК уже нужно спасать свой бизнес и искать замену арендатору.

В этих ситуациях, управляющим компаниям необходимо выбрать гибкую позицию переговоров с арендаторами, индивидуально рассматривать арендные ставки, своевременно реагировать на требования и просьбы, тесно взаимодействовать. Важна поддержка коллег в развитии и движении вперед. Важно открытие новых локаций для поддержания уровня дохода, с меньшей маржинальностью, но с большим объемом.

Конечно, в связи со сложившейся ситуацией покупательская способность тоже будет падать, в долгосрочной перспективе в связи с этим сложно будет избежать потерь и сохранить предыдущий трафик. Явной картинка с арендаторами в торговых центрах станет через один-три месяца.

Однако сегодня можно выделить самых востребованных арендаторов торговых центров, которые помогут объектам прожить этот сложный период. Это дисконты, дискаунтеры и магазины единой, фиксированной или низкой цены: «Светофор», Fix Price, «Галамарт». Все также будет иметь актуальность и продуктовый ритейл: «Пятерочка», «Магнит», «Лента» и другие магазины, способные держать более низкие цены на товары, чем небольшие арендаторы. На рынке останутся и продолжают развиваться аптеки, пекарни, кондитерские и кофейни формата To Go.

Отдельно стоит отметить и востребованность внутриквартальных торговых центров, магазинов «у дома». Эти объекты показывают наибольшую стабильность и устойчивость на сегодняшний день.

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:

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

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

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

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

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

Таблица 5.1 Расчёт индекса потребительских цен

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Индекс потребительских цен, % прироста	12,4	5,9	4,8	4,3	4,1	4,1	4,0

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

Консенсус-прогноз на 2022–2028 гг. (опрос 3–11 ноября 2022 г.)

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Реальный ВВП, % прироста	-3,4	-2,4	1,4	1,6	1,5	1,6	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,2	4,5	4,5	4,2	4,1	4,0	4,0
Индекс потребительских цен, % прироста	12,4	5,9	4,8	4,3	4,1	4,1	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,45	6,91	6,30	6,00	5,77	5,71	5,81
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	65,4	73,2	75,8	79,2	80,5	82,0	82,8
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	78,7	68,7	66,8	63,6	61,7	64,1	65,9

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 элементов¹⁶:

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

где:

BC - безрисковая ставка дохода,

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

L - премия за низкую ликвидность объекта,

M - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

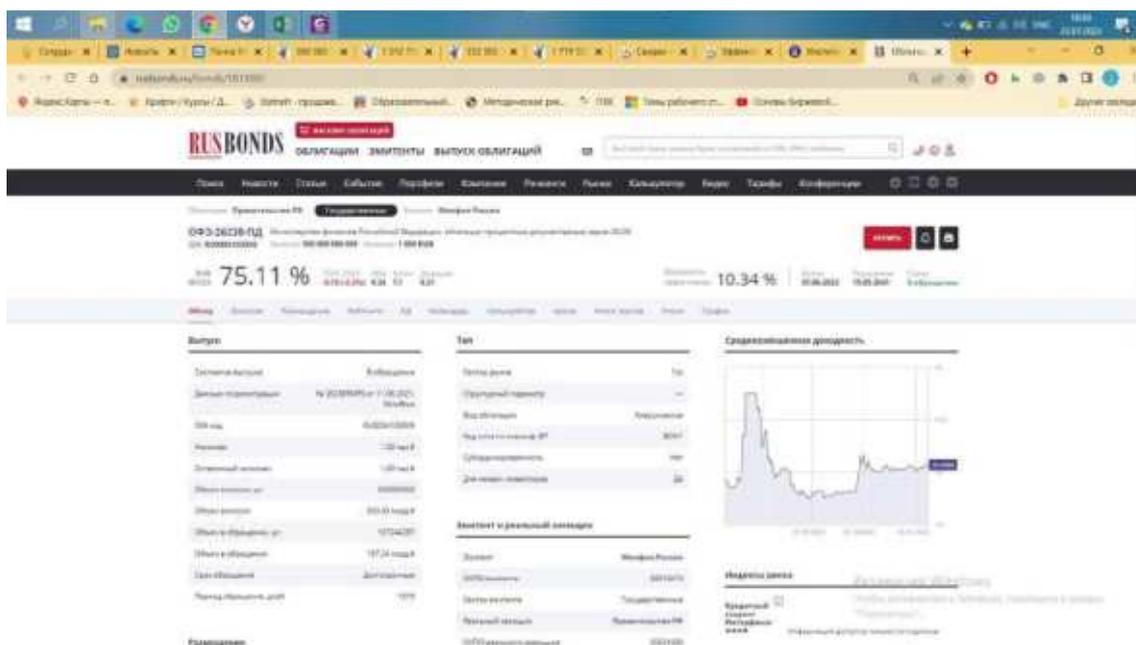
Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки доходности Оценщиком было использовано значение доходности российских облигаций со сроком погашения в 2041 г., которая на дату оценки составила **10,34%**¹⁷.

¹⁶ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

¹⁷ Источник: <https://rusbonds.ru/bonds/181480/>. Исходя из срока проведения работ и даты оценки, Оценщик предполагает, что за указанный период возможное изменение безрисковой ставки не способно материально повлиять на расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Принт-скрин источника:



Источник: <https://rusbonds.ru/bonds/181480/>

Премия за риск вложений в данную недвижимость

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

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

Учитывая специфику объекта оценки и общую макроэкономическую ситуацию, величина данной премии принята Оценщиком на уровне **2,00%**.

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 Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statiel.ru>), который на дату оценки составил **8 месяцев**.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

	12	13	14	15	16	17	
Объекты недвижимости							
13	Административные (офисные) здания и здания	13	8	7	9	10	
14	Коммунально-бытовые здания и сооружения	15	10	9	11	13	
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (здания и сооружения) (здания, все оборудование)	16	10	8	11	13	
16	Торговые и розничные здания и сооружения (здания)	12	8	6	8	10	
17	Общественные здания (здания и сооружения кафе, столовых, ресторанов)	13	8	7	9	11	
18	Гостиницы, отели (здания и сооружения)	16	10	8	11	13	
19	Производственные здания	16	6	5	7	8	
20	Здания отдыха, санаториев	16	11	9	12	14	
21	Автостоянки (здания)	13	9	7	9	11	
22	Автозаправочные и автосервисные здания и сооружения	5	5	6	6	7	
Вспомогательные здания							
23	Вспомогательные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, частные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения					

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

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

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 10,34\% \times 8 / 12 \text{ месяцев} = 6,89\%$$

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 **2,0%**.

Таблица 5.2 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	10,34%
Премия за риск, присущий объекту	2,00%
Премия за низкую ликвидность	6,89%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Ставка дисконтирования	21,233%

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
------------------------	-------------------	---------------------	-----	------	-------------------------	----------------------

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 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:

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 ¹⁸	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве, кв.м	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб./мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования)	1	28 241,60	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	15 777,50	4 812 137,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
						222,09	143 248,05	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования)	1	2 119,10	СТО	Л	1 168,10	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования)	1	548,20	Склад	Л	548,20	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г. от 17 августа 2018 г.	22.03.2023
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½	1/2	5 664,35	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	349,10	225 169,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
						4 851,60	1 000 000,00	Договор аренды №3 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г. от 30 августа 2018 г.	26.03.2023
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	1/2	9,10	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	9,10	5 869,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования)	1	5 963,90	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018 г., Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №2 от 07.03.2018 г. от 12 октября 2018 г.	28.03.2023
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018 г.	на 11 месяцев
ИТОГО (без учета вспомогательных зданий и сооружений)			49 305,25			29 325,29	10 687 322		

Источник: данные Заказчика.

¹⁸ Нумерация согласно нумерации Таблицы 2.1. настоящего Отчета.

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

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

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

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

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №5.5, 5.6. и 5.7. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁹:

¹⁹ 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
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

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
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

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
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
------------	---------------	----------	----------	----------	----------

Описание используемых корректировок

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи (аренды)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>), величина корректировки была принята равной 0,96 или **минус 4%** (среднее значение для торговых помещений и зданий с земельным участком для группы Б).

Корректировка на функциональное назначение

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

Расчет корректировки производился на основании данных Ассоциации «СтатРиелт», (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>) величина корректировки была принята равной $2,48 / 3,04 - 1 = 0,8158$ или **минус 18,42%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

	01	02	03	
2	Складские здания и помещения высотой этаж более 4 м, (Бетонные стены, чердак совмещенный, бетонный пол; электричество, отопление, вентиляция, в в бытовых помещениях: кроме тех, водогрейной котельной)		1,00	
3	Производственные, складские здания и помещения промышленной высотой этаж до 7 м (Каркас - стальные трубы или профиль. Потолки и стены - шпатель, обшитые листы. Электростроительство)	0,33	0,31	0,22
4	Производственно-складские здания и помещения нестационарные (Каркас - стальные трубы или профиль. Потолки и стены - оцинкованный стальной лист или гравийный оцинкованный профлист. Электростроительство)	0,20	0,48	0,33
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, чердачные (отраженные и перекрытия - триplexные утепленные панели. Бетонный пол; Электричество, чистовое отопление)	0,06	1,02	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м, в том числе, с металлическим каркасом или каркасами (Каркас - металлические фермы на усиленных стальных колоннах. Ограждение и перекрытия - триplexные утепленные панели. Бетонный пол; Электричество, водогрейная котельная, отопление, вентиляция)	1,14	1,34	1,23
7	Жилая застройка - здания и помещения с индивидуальным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,99	1,48	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	2,37	3,54	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,36	1,86	1,80
10	Лаборатории в научно-исследовательских учреждениях здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,98	2,42	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,22	2,82	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,99	1,26	1,11
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	2,01	2,68	2,36
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество)	0,94	1,19	1,06
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,93	3,04
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные представительства (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,43	4,17	3,22
17	Автосалоны (фирменные представительства) с автосервисными отделениями, гаражами, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,39	3,38	2,81
18	Автосалоны (фирменные представительства) с автосервисными отделениями, гаражами, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,23	4,45	3,79
19	Автосалоны (фирменные представительства) с автосервисными отделениями, гаражами, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,25	3,11	2,64
20	Автосервисные и автосервисные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,18	2,82	2,48
21	Автосервисные и автосервисные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,46	1,88	1,65
22	Гостиничные этажи (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в гостиничных системах)	3,02	3,96	3,51

Корректировка на масштаб

Одним из основных ценообразующих факторов является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Поскольку, оцениваемые помещения можно сдавать в аренду частями, корректировка на масштаб не требуется.

Корректировка на тип объекта

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

Корректировка на этаж расположения

Расчет корректировки на этаж расположения производился на основании аналитических данных о диапазонах изменения цены предложения для объектов офисно-торгового назначения и сходных типов объектов - «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая

недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., таблица 286, стр. 379. Корректировка применялась при необходимости исходя из этажа расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Таблица 286. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24	1,29
	цоколь	0,79	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,75	0,78	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», таблица 286, стр. 379

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 Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Аналитический отчет: Корректировки рыночной стоимости недвижимости зданий и помещений (зафиксированы 15.01.2023 г.)

Коэффициенты выражают отношение цены предложенной продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету принимаются цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в одном транзитном секторе.

использованы: наличием общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех видов и конструкций конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и вырезанные проемы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии информации об оборудовании (проборы отопления)

расчет: Паритетный на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика объекта	Исходная ставка	Ставка с поправкой	Средняя ставка
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии пробора отопления)	0,85	0,93	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатель, покраска, побелка, ламинированная полка, инженерное оборудование эконом-класса (сантехника))			1,00
3	С повышенной (лучше) внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, покраска, побелка, ламинированная полка, инженерное оборудование улучшенного класса (сантехника))	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, покраска, побелка, ламинированная полка, инженерное оборудование премиум-класса (сантехника))	1,08	1,19	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (проборы отопления, высококачественное оборудование (проборы отопления, сантехника, детали фасада, черновые окна) по сравнению со зданиями с стандартными фасадами или без дополнительной наружной отделки (проборы отопления)	1,03	1,16	1,09

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 (di) производился по следующей формуле:

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

di - 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 – 17,59% (<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%	5 664,4	5 200,7

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.
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9	84,73%		
Технический этаж	0,0	783,4	783,4	0,00%	229,7	0,0
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2	78,41%	11 873,1	10 749,6

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

Таблица 5.9 Расчет арендопригодной площади торгового комплекса (литера Л)

Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.	Коэффициент, %	Общая площадь по этажу в расчет, кв.м.	GLA по этажу в расчет, кв.м.
По техническому паспорту							
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4	62,77%	2 700,9	1 716,3
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3	65,70%	11 690,3	9 287,4
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2	87,10%	1 845,2	
2 этаж	8 041,3	0,0	3 231,9	11 273,2	71,33%	11 273,2	8 472,7
2 этаж (антресоль)	431,4	0,0	370,7	802,1	53,78%	802,1	
Технический этаж	0,0	0,0	2 630,8	2 630,8	0,00%	2 630,8	0,0
Итого	17 760,1	1 716,3	11 499,6	30 976,0	62,88%	30 942,5	19 476,4
По ЕГРН							
Подвал	0,0	2 082,4	86,8	2 169,2	96,00%	2 169,2	2 082,4
Технический этаж	0,0	0,0	8 641,1	8 641,1	0,00%	4 320,6	0,0
Итого	0,0	2 082,4	8 727,9	10 810,3	19,26%	6 489,8	2 082,4
Итого	17 760,1	3 798,7	20 227,5	41 786,3	51,59%	37 432,2	21 558,8

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

Таблица 5.10 Расчет арендопригодной площади

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь в расчет	кв.м.	49 305,3
Общая площадь в подвале	кв.м.	4 870,1
Общая площадь на первом этаже	кв.м.	19 514,5
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.	24 920,7
Арендопригодная площадь в расчет		32 265,0
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.	3 755,3
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше (торговые)	кв.м.	13 673,4

Источник: Расчеты Оценщика.

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

Для целей настоящей оценки Оценщиком определен уровень потерь для торговых объектов равный **0,93**, который отражает верхнюю границу показателя эффективности арендопригодных площадей, по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3032-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>).

Принт-скрин источника:**Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 года**

Коэффициент фактической использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполнения арендопригодных площадей. Показывает отношение на рынке реально арендованных площадей и площади арендуемой площади.

Определяется как отношение среднеарифметической фактически используемой площади к среднеарифметической арендопригодной площади.

Различие значений коэф. и верхней границе обусловлено различием технических параметров (объем площади, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортная и пешеходная доступность, площадь земли, просторность воздуха). Чем меньше площадь, выше качество здания, лучшее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и менее качественное здание, менее удобное местоположение, менее просторный воздух дают менее высокие коэффициенты (нижняя граница).

По статусу участка рынка (арендодатель и не арендодатель), пользователь сайта [StatCity](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший период.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,83	0,80
2	Офисы и другие общественные помещения и здания	0,66	0,81	0,74
3	Складские помещения и здания	0,75	0,84	0,80
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,86	0,77

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

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

5.6. Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина «операционных расходов собственника» принята равной максимальному значению доверительного интервала (в % от величины чистого потенциального валового дохода) - **23,2%** для 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 «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

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

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

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

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

Выбор максимального значения доверительного интервала обусловлен следующими факторами:

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения параметра

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

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

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

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

Таблица 5.10 Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Ед. изм.	27.01.2023 - 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
------------	----------	----------------------------	------	------	------	------	------	--------------------------

Показатель	Ед. изм.	27.01.2023 - 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
------------	----------	----------------------------	------	------	------	------	------	--------------------------

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):

969 743 569 (девятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот сорок три тысячи пятьсот шестьдесят девять) 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 – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр. 123, как доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), с учетом корректировки на передаваемые права.

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Высокотренсовые офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

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 – 2022 Земельные участки. Часть II, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 13. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под коммерческую застройку (офисно-торговую)			
Собственность	1,00	1,16	1,31
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,13
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88	1,00

Таким образом, корректировка на передаваемые права составила 0,76.

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 ²¹ , руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½	4 320,55	114 784 705	110 142 967	15 904 644
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования)	28 241,60	410 877 945	394 262 597	56 931 519
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	30 159 883	28 940 258	4 178 973
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования)	548,20	7 802 202	7 486 692	1 081 078
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	5 664,35	278 731 454	267 459 931	38 621 214
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	15,60	738 756	708 882	102 363
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	418 903	401 963	58 043

²¹ Земельный участок, общей площадью 66 909 кв. м, кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г.

№ п/п	Объекты оценки	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ²¹ , руб. без НДС
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	6,00	253 977	243 707	35 191
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	105,75	4 476 342	4 295 325	620 245
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	108,35	4 586 399	4 400 931	635 494
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	138 846 834	133 232 056	19 238 709
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	33,55	954 995	916 376	132 325
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	13 613 780	13 063 257	1 886 334
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	145 720	139 827	20 191
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	145 720	139 827	20 191
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	3 067 043	2 943 016	424 972
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	324 386	311 268	44 947
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская	176,40	682 279	654 689	94 537

№ 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 ²¹ , руб. без НДС
	Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования)				
	ИТОГО:	50 135,85	1 010 611 323	969 743 569	140 030 970

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

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Земельный участок	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.11.2018 № 99/2018/220638668	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Номер кадастрового квартала:	02:55-010715
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158
Площадь:	90816 +/- 105 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	550916000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:55-010715-1418, 02:55-010715-1417, 02:55-010715-840, 02:55-000000-37126, 02:55-010715-1401, 02:55-010715-1399, 02:55-010715-1402, 02:55-010715-1403, 02:55-010715-1680, 02:55-010715-281, 02:55-010715-864, 02:55-010715-865
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:55-010715-44, 02:55-010715-45, 02:55-010715-34, 02:55-010715-42, 02:55-010715-43
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.11.2018 № 99/2018/220638668	
Кадастровый номер:	02:55:010715:57
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
27.11.2018 № 99/2018/220638668			
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
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ГеоКангал", ИНН: 5029144685
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6 и; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1
	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
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Соглашение о замене стороны в Договоре №343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016г. от 01.08.2016 №66 и	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

МП

Земельный участок		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов
27.11.2018 № 99/2018/220638668		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		02:55:010715:57	
3.1.3	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	22.09.2016	
	номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372.0/05/2016-5717/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БашстройНур", ИНН: 0276041808	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Соглашение о замене стороны в Договоре №343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016г. от 01.08.2016 №б/н; Дополнительное соглашение о присоединении к договору аренды земельного участка от 22.04.2016г. №343-16 от 02.09.2016 №343/1-16	
3.1.4	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	22.09.2016	
	номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372.0/05/2016-5723/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2015 до 29.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башворосток", ИНН: 0278094160	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 22.04.2016 №343-16; Дополнительное соглашение о присоединении к Договору аренды земельного участка № 343-16 от 22.04.2016 г. от 02.09.2016 №343/2-16	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Дополнительное соглашение 23.06.2015 11:43, запись №04/301/046/2015-8770. Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:34, запись №04/376/002/2016-18. Принято заявление: Соглашение 10.06.2016 11:23, запись №04/301/006/2016-5439. Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:23, запись №04/376/002/2016-13. Принято заявление: Дополнительное соглашение 20.05.2016 10:38, запись №04/376/002/2016-20.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
27.11.2018 № 99/2018/220638668		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:57	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
		<small>инициалы, фамилия</small>	

М.П.

Форма №Ф 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее трехэтажное нежилое строение

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

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

Паспорт составлен по состоянию на

2 июня 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

по ул. Менделеева д. 158



182 602

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

[Handwritten mark]

Экспликация

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

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м	
					Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
4 954	1	1	подсобное помещение	18.2		18.2		4.38	
		2	узел управления	12.0	12.0			4.38	
		3	серверная	28.9	28.9			4.38	
		4	узел управления	14.9	14.9			4.38	
		5	лифт	4.4		4.4		4.38	
		6	лестничная клетка с подпором воздуха	14.7		14.7		4.38	
		7	эл.щитовая	40.5		40.5		4.38	
		14 778	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
535 43	20	помещение коммуникационного оборудования	14.7	14.7			4.38		
	21	грузовой подъемник	12.0		12.0		4.38		
124 861 124 861	22	тамбур	14.0		14.0		4.38		
	23	гардероб д/тех.персонала	32.0	32.0			4.38		
	24	душевая	3.6		3.6		4.38		
	25	умывальная	4.8		4.8		4.38		
	26	санузел	4.2		4.2		4.38		
	27	душевая	1.8		1.8		4.38		
	28	санузел	4.2		4.2		4.38		
	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 средств дезинфекции	3.5		3.5		4.38
		54	кабинет врача	30.8	30.8			4.38
		55	подсобное помещение	99.3		99.3		4.38
		56	подсобное помещение	115.7		115.7		4.38
		57	узел управления	43.5	43.5			4.38
		58	помещение д/прокладки коммуникаций	20.0		20.0		4.38
		59	дебаркадер	191.6		191.6		4.38
		60	подсобное помещение	22.1		22.1		4.38
		61	подсобное помещение	22.1		22.1		4.38
		62	вестибюль	115.7		115.7		4.38
		63	выставочный зал	5312.8	5312.8			4.38
		64	лестница	69.3		69.3		4.38
		65	выставочный зал	118.0	118.0			4.38
		66	выставочный зал	118.1	118.1			4.38
		67	тех.помещение КНС	11.4		11.4		2.15
			Итого по этажу "1" литеры "Е"	7295.6	5846.4	1449.2		
	2	1	выставочный зал	5492.5	5492.5			12.40
		2	лестничная клетка с подпором воздуха	14.8		14.8		2.95
		3	подсобное помещение	14.6		14.6		2.95
		4	тамбур	14.0		14.0		2.95
		5	электрощитовая	25.6		25.6		2.95
		6	тех.помещение	28.2		28.2		2.95
		7	тамбур	19.5		19.5		2.95
		8	подсобное помещение	27.1		27.1		2.95
		9	лестничная клетка с подпором воздуха	25.4		25.4		2.95
		10	загрузочная	26.5	26.5			2.95
		11	тамбур	11.0		11.0		2.95
		12	загрузочная	25.4	25.4			2.95
		13	тамбур	9.3		9.3		2.95

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 подпольем 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 подпольем воздуха	31.3		31.3		2.95
		20	подсобное помещение	18.1		18.1		2.40
		21	лифт	7.6		7.6		12.40
		22	КУИ	29.1		29.1		3.45
		23	санузел для инвалидов	8.3		8.3		3.45
		24	коридор	9.9		9.9		3.45
		25	санузел для посетителей	60.7		60.7		3.45
		26	санузел для посетителей	60.7		60.7		3.45
		27	санузел для инвалидов	9.8		9.8		3.45
		28	комната матери и ребенка	8.0		8.0		3.45
		29	коридор	10.2		10.2		3.45
		30	КУИ	19.7		19.7		3.45
		31	гардероб	27.4		27.4		5.30
			Итого по этажу "2" литеры "Е"	6279.3	5724.0	555.3		
	3	32	выставочный зал	2142.1	2142.1			5.14
		33	звукорежиссер	8.8	8.8			5.14
		34	конференцзал	319.6	319.6			5.14
		35	венткамера	38.1		38.1		5.14
		36	коридор	9.2		9.2		2.95
		37	лестничная клетка с подпольем 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 подпольем 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		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Е Нежилое строение

Год реконструкции

Год капитального ремонта

Год постройки 2014

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 3

Сборник УПВС № 33

Таблица № 3

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

8. Техническое описание служебных строений

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

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

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

Итого по строению

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

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

Инвентаризационная стоимость:

Тридцать семь миллионов сто девяносто две тысячи два рубля.

2 июня 2014 г.

Исполнил Гильманов Ф. Р.

2 июня 2014 г.

Исполнил Шарафутдинов А. Н.

2 июня 2014 г.

Исполнил Ефанина Ю. А.

2 июня 2014 г.

Исполнил Максимова Н. Я.

Проверил Ильина Н. В.

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



12. Отметка о последующих обследованиях

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

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

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

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

№ 044-ДО/23/6 от 27.01.2023 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Экспликация	02.06.2014		4	
2	Полэтажный 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

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

Ильяев И. Р.
 начальник участка



Форма НФ 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение

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

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

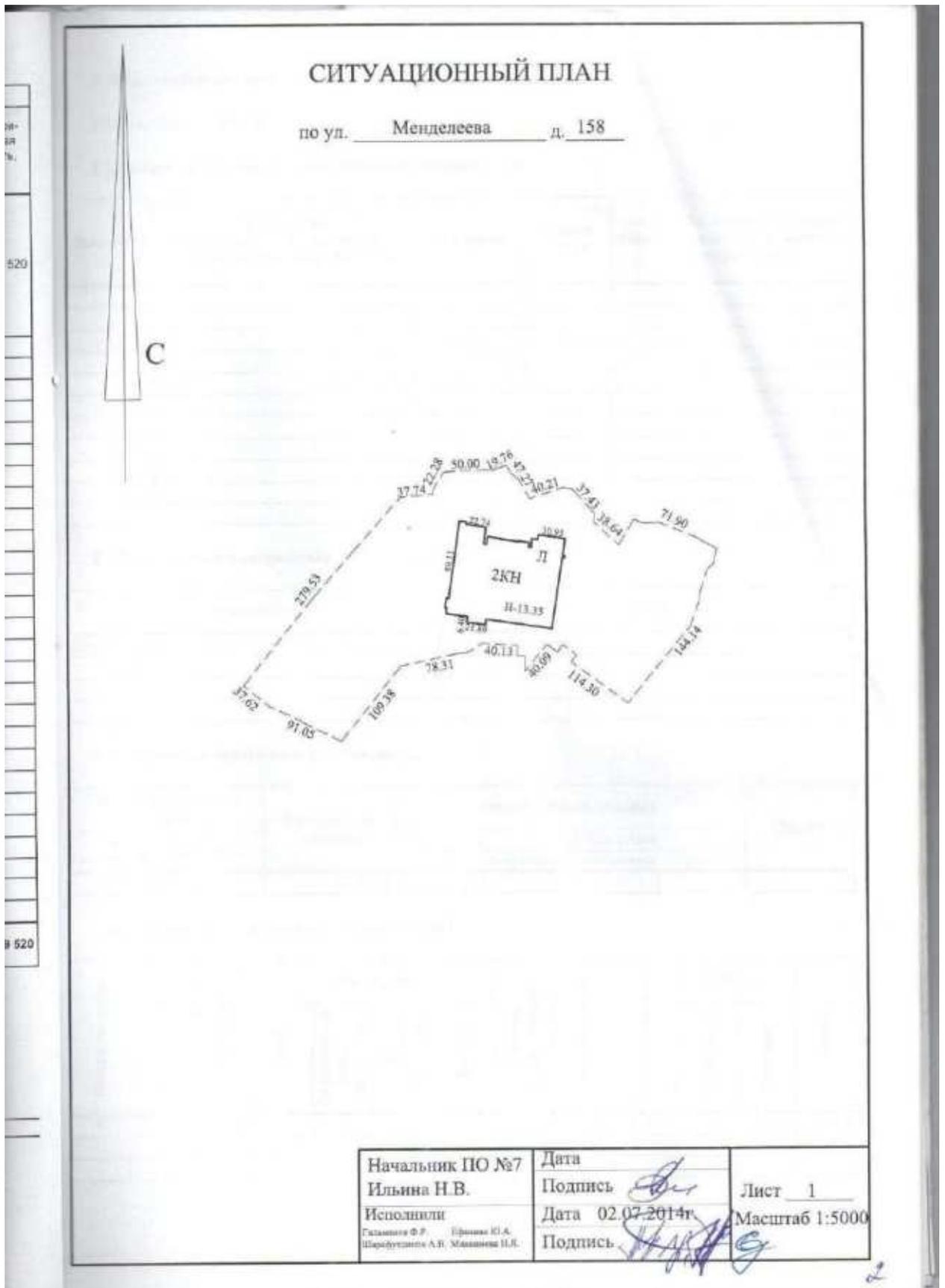
Паспорт составлен по состоянию на

2 июля 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ





5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от _____
№ _____ аннулирован.

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

Литера по плану	Наименование строений и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
Л	Нежилое строение (1-й этаж)	$122.96 \cdot 85.94 + 18.31 \cdot 2.6$ $4 \cdot 6.72 \cdot 1.86 + 18.86 \cdot 31.4$ $5 + 2.62 \cdot 8.71 + 8.51 \cdot 50.82$ $- 0.68 \cdot 20.32 - 2.56 \cdot 5.02 + 3$ $0.85 \cdot 18.94 - 0.36 \cdot 73.63$	12 184.5	6.70	81 636
	Нежилое строение (1-й этаж)	$13.41 \cdot 6.76$	90.7	3.45	313
	Нежилое строение (1-й этаж)	$6.40 \cdot 21.89$	140.1	3.40	476
	Нежилое строение (1-й этаж)	$2.08 \cdot 2.74$	5.7	3.30	19
Л	Нежилое строение (2-й этаж)	$122.96 \cdot 85.94 + 18.31 \cdot 2.6$ $4 \cdot 6.72 \cdot 1.86 + 18.86 \cdot 31.4$ $5 + 2.62 \cdot 8.71 + 8.51 \cdot 50.82$ $- 0.68 \cdot 20.32 - 2.56 \cdot 5.02 + 3$ $0.95 \cdot 18.94 - 0.36 \cdot 73.63 - 4$ $.94 \cdot 3.51$	12 167.1	6.65	80 912
	Нежилое строение (техн.эт.)	$6.26 \cdot 3.23 + 7.45 \cdot 8.64 + 4,$ $78 \cdot 4.15 - 6.60 \cdot 1.76 + 7.48$ $\cdot 26.87 - 0.79 \cdot 5.00$	289.8	3.30	956
	Нежилое строение (техн.эт.)	$18.86 \cdot 31.45 + 2.62 \cdot 8.71 +$ $30.95 \cdot 19.20$	1 210.2	4.00	4 841
	Нежилое строение (техн.эт.)	$8.51 \cdot 44.25 - 0.70 \cdot 20.32 +$ $3.47 \cdot 11.36 + 7.62 \cdot 17.85 +$ $7.93 \cdot 14.27 - 2.50 \cdot 2.06 - 5,$ $60 \cdot 4.55 + 5.66 \cdot 8.47$	668.3	3.95	2 640
	Нежилое строение (техн.эт.)	$15.62 \cdot 7.06$	110.3	4.45	491
	Нежилое строение (техн.эт.)	$22.95 \cdot 8.40$	192.8	3.88	748
	Нежилое строение (техн.эт.)	$20.12 \cdot 9.48 + 4.27 \cdot 3.68$	206.5	3.90	805
	Нежилое строение (техн.эт. вставка)	$11.60 \cdot 8.78 + 12.35 \cdot 8.78$	210.3	3.15	662
	Нежилое строение (подв.эт.)	$122.34 \cdot 18.58$	2 273.1	5.80	13 184
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69 \cdot 12.16$	300.2	6.93	2 081
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69 \cdot 6.20$	153.1	4.18	640
	Нежилое строение (подв.эт.)	$24.69 \cdot 6.04 + 2.34 \cdot 3.81$	158.0	3.10	490
	Нежилое строение (подв.эт.)	$9.62 \cdot 6.32$	60.8	3.80	231
		Крыльца, пандусы	$1.52 \cdot 10.50 + 4.64 \cdot 12.10 +$ $8.30 \cdot 3.86 + 3.48 \cdot 7.11 + (3$ $.02 \cdot 4.38) / 2 + (3.04 \cdot 5.04) /$ $2 + (5.04 \cdot 2.90) / 2 + (2.88 \cdot 5$ $.25) / 2 + (2.95 \cdot 5.28) / 2 + (3.$ $05 + 5.16) / 2 + 8.83 \cdot 4.78 + 4$ $.80 \cdot 2.85 + 4.83 \cdot 1.74 + 2.5$ $4 \cdot 1.92$	239.1	
	Итого по лит. А		12 660.1		191 125
	Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру		43 081.8		191 125
Л	Итого по группе строений Л		12 660.1		
	Всего по служебным постройкам - площадь по внешнему обмеру				

Экспликация

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

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

Этара 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	195.2	195.2			6.40
		41	торговое помещение	31.8	31.8			6.40
		42	торговое помещение	36.1	36.1			6.40
		43	торговое 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

Этара 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 помещение	149.9	149.9			4.44
		84	торговое помещение	154.1	154.1			6.40
		85	торговое помещение	47.8	47.8			6.40
		86	торговое помещение	117.1	117.1			6.40
		87	подсобное помещение	1.7	1.7			6.40
		88	подсобное помещение	1.5	1.5			6.40
		89	торговое помещение	208.5	208.5			6.40
		90	торговое помещение	80.2	80.2			6.40
		91	торговое помещение	13.9	13.9			6.40
		92	торговое помещение	90.0	90.0			6.40
		93	торговое помещение	162.9	162.9			6.40
		94	торговое помещение	98.9	98.9			3.00
		95	торговое помещение	99.4	99.4			3.00
		96	торговое помещение	101.0	101.0			3.00
		97	торговое помещение	57.3	57.3			3.00
		98	подсобное помещение	6.6	6.6			3.00
		99	торговое помещение	194.4	194.4			3.00
		100	торговое помещение	34.1	34.1			3.00
		101	подсобное помещение	1.5	1.5			3.00
		102	подсобное помещение	1.3	1.3			3.00
		103	подсобное помещение	1.7	1.7			3.00
		104	подсобное помещение	1.9	1.9			3.00
		105	торговое помещение	67.7	67.7			3.00
		106	торговое помещение	130.1	130.1			3.00
		107	торговое помещение	173.8	173.8			6.40
		108	торговое помещение	108.3	108.3			6.40
		109	тамбур	21.7		21.7		6.40
		110	лестничная клетка	39.9		39.9		6.40
		111	рампа	269.3		269.3		4.44
		112	подсобное помещение	21.6		21.6		4.44
		113	венткамера	21.5		21.5		4.44
		114	венткамера	127.0		127.0		4.44
		115	тамбур	14.7		14.7		3.00
		116	лестничная клетка	39.2		39.2		3.00
		117	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 траволаторами	157.2		157.2		3.00
		121	эл.щитовая	10.6		10.6		3.00
		122	коридор	23.7		23.7		3.00
		123	тамбур	15.4		15.4		3.00
		124	лестничная клетка	38.0		38.0		3.00

Элемент по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		125	венткамера	88.4		88.4		3.15
		126	рампа	495.7	495.7			6.40
		127	санузел	4.5		4.5		3.00
		128	санузел	7.2		7.2		3.00
		129	кладовая уборочного инвентаря	3.9		3.9		3.00
		130	санузел	18.6		18.6		3.00
		131	санузел	2.1		2.1		3.00
		132	санузел	2.0		2.0		3.00
		133	санузел	2.0		2.0		3.00
		134	санузел	2.0		2.0		3.00
		135	санузел	2.0		2.0		3.00
		136	санузел	8.4		8.4		3.00
		137	санузел	2.0		2.0		3.00
		138	санузел	2.0		2.0		3.00
		139	санузел	2.0		2.0		3.00
		140	санузел	2.0		2.0		3.00
		141	санузел	2.1		2.1		3.00
		142	санузел	12.8		12.8		3.00
		143	санузел	1.7		1.7		3.00
		144	санузел	2.0		2.0		3.00
		145	санузел	2.0		2.0		3.00
		146	санузел	2.0		2.0		3.00
		147	санузел	1.7		1.7		3.00
		148	санузел	5.2		5.2		3.00
		149	коридор	136.4		136.4		3.00
		150	лестничная клетка	21.6		21.6		3.00
		151	тамбур	3.8		3.8		3.00
		152	помещение загрузки	12.4	12.4			3.00
		153	помещение загрузки	3.2	3.2			3.00
		154	лифт	1.0		1.0		3.00
		155	лифт	1.0		1.0		3.00
		156	лифт	4.6		4.6		3.00
		157	помещение загрузки	31.5	31.5			3.00
		158	кладовая уборочного инвентаря	21.6		21.6		3.00
		159	эл.щитовая	8.6		8.6		3.00
		160	подсобное помещение	22.1	22.1			3.00
		161	разгрузочное помещение	163.6	163.6			3.00
		162	лифт	4.7		4.7		3.00
		163	лестничная клетка	40.2		40.2		3.00
		164	эл.щитовая	18.0		18.0		3.00
		165	коридор	120.2		120.2		3.00
		166	санузел	8.5		8.5		3.00
		167	санузел	10.2		10.2		3.00
		168	санузел	1.8		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
		206	коридор	26,9		26,9		6,40
		206	лифт	3,3		3,3		6,40
		207	коридор	2218,8		2218,8		6,40
			Итого по этажу "1" литеры "Л"	11690,3	7680,3	4010,0		
	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.)" литеры "Л"	1845.2	1607.1	238.1		
	2	247	торговое помещение	210.2	210.2			6.35
		248	торговое помещение	72.7	72.7			6.35
		249	торговое помещение	126.7	126.7			6.35
		250	торговое помещение	192.0	192.0			6.35
		251	торговое помещение	49.8	49.8			6.35
		252	торговое помещение	180.8	180.8			6.35
		253	торговое помещение	26.6	26.6			6.35
		254	торговое помещение	74.7	74.7			6.35
		255	подсобное помещение	3.6	3.6			6.35
		256	подсобное помещение	1.3	1.3			6.35
		257	подсобное помещение	2.6	2.6			6.35
		258	торговое помещение	140.4	140.4			6.35
		259	кухня кафе	53.8	53.8			6.35

Категория 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	37.5	37.5			6.35
		272	торговое помещение	15.9	15.9			6.35
		273	торговое помещение	144.0	144.0			6.35
		274	торговое помещение	131.2	131.2			6.35
		275	торговое помещение	50.1	50.1			6.35
		276	торговое помещение	83.4	83.4			6.35
		277	торговое помещение	76.5	76.5			6.35
		278	торговое помещение	79.8	79.8			6.35
		279	подсобное помещение	3.4	3.4			6.35
		280	торговое помещение	156.6	156.6			6.35
		281	торговое помещение	156.8	156.8			6.35
		282	подсобное помещение	4.2	4.2			6.35
		283	торговое помещение	308.1	308.1			6.35
		284	подсобное помещение	4.6	4.6			6.35
		285	торговое помещение	79.9	79.9			6.35
		286	торговое помещение	40.9	40.9			6.35
		287	подсобное помещение	1.6	1.6			6.35
		288	торговое помещение	12.8	12.8			6.35
		289	торговое помещение	7.4	7.4			6.35
		290	зал кофейни	176.7	176.7			6.35
		291	торговое помещение	107.8	107.8			6.35
		292	торговое помещение	22.5	22.5			6.35
		293	подсобное помещение	2.3	2.3			6.35
		294	торговое помещение	4.8	4.8			6.35
		295	подсобное помещение	2.2	2.2			6.35
		296	торговое помещение	104.4	104.4			6.35
		297	подсобное помещение	1.8	1.8			6.35
		298	торговое помещение	61.2	61.2			6.35
		299	торговое помещение	54.2	54.2			6.35
		300	торговое помещение	54.5	54.5			6.35
		301	торговое помещение	54.3	54.3			6.35
		302	торговое помещение	32.5	32.5			6.35
		303	подсобное помещение	4.7	4.7			6.35
		304	торговое помещение	209.6	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
		319	подсобное помещение	3.4	3.4			6.35
		320	торговое помещение	15.3	15.3			6.35
		321	подсобное помещение	26.8	26.8			6.35
		322	торговое помещение	202.0	202.0			6.35
		323	подсобное помещение	6.5	6.5			6.35
		324	подсобное помещение	56.6	56.6			6.35
		325	подсобное помещение	16.0	16.0			6.35
		326	торговое помещение	138.6	138.6			6.35
		327	подсобное помещение	13.2	13.2			6.35
		328	торговое помещение	66.4	66.4			6.35
		329	подсобное помещение	18.8	18.8			6.35
		330	торговое помещение	47.2	47.2			6.35
		331	торговое помещение	153.8	153.8			6.35
		332	торговое помещение	17.5	17.5			6.35
		333	торговое помещение	279.7	279.7			6.35
		334	подсобное помещение	27.8	27.8			6.35
		335	торговое помещение	141.7	141.7			6.35
		336	торговое помещение	182.3	182.3			6.35
		337	подсобное помещение	11.6	11.6			3.10
		338	торговое помещение	105.5	105.5			6.35
		339	подсобное помещение	12.0	12.0			3.10
		340	торговое помещение	97.6	97.6			6.35
		341	торговое помещение	92.6	92.6			6.35
		342	подсобное помещение	11.1	11.1			3.10
		343	подсобное помещение	21.8	21.8			6.35
		344	торговое помещение	122.3	122.3			6.35
		345	загрузочная	36.9	36.9			3.10
		346	лестничная 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	16.1		16.1		6.35
		360	лестничная клетка	18.3		18.3		6.35
		361	тамбур	57.5		57.5		6.35
		362	санузел	2.6		2.6		6.35
		363	санузел	2.6		2.6		6.35
		364	умывальная	12.1		12.1		6.35
		365	санузел	2.3		2.3		6.35
		366	санузел	6.5		6.5		6.35
		366а	санузел	1.6		1.6		6.35
		366б	санузел	1.6		1.6		6.35
		367	умывальная	8.0		8.0		6.35
		368	коридор	6.9		6.9		6.35
		369	коридор	19.5		19.5		6.35
		370	лестничная клетка	18.2		18.2		6.35
		371	тамбур	27.2		27.2		6.35
		372	тамбур	21.4		21.4		6.35
		373	лестничная клетка	39.7		39.7		6.35
		374	рампа	510.0	510.0			6.35
		375	подсобное помещение	18.9	18.9			6.35
		376	лестничная клетка	56.9		56.9		6.35
		377	лифтовый холл	22.9		22.9		6.35
		378	коридор	38.4		38.4		6.35
		379	помещение с траволаторами	157.5		157.5		6.35
		380	электрощитовая	12.9		12.9		6.35
		381	эл. щитовая	7.7		7.7		6.35
		382	коридор	10.4		10.4		6.35
		383	коридор	19.0		19.0		6.35
		384	коридор	32.7		32.7		6.35
		385	лестничная клетка	39.1		39.1		6.35
		387	рампа	496.0	496.0			6.35
		388	лестничная клетка	21.7		21.7		6.35
		389	коридор	8.6		8.6		6.35
		390	санузел	33.9		33.9		6.35
		391	санузел	33.0		33.0		6.35
		392	санузел	4.1		4.1		6.35
		393	санузел	5.3		5.3		6.35
		394	санузел	7.5		7.5		6.35
		395	санузел	8.7		8.7		6.35
		396	санузел	6.0		6.0		6.35
		397	коридор	55.8		55.8		6.35
		398	загрузочная	22.3	22.3			6.35
			Итого по этажу "2" литеры "Л"	11273.2	8041.3	3231.9		

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	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
		405	умывальная	3.9		3.9		2.95
		406	санузел	3.2		3.2		2.95
		407	санузел	2.7		2.7		2.95
		408	лифтовый холл	5.9		5.9		2.95
		409	лестничная клетка	40.3		40.3		2.95
		410	техническое помещение	7.1		7.1		2.95
		411	кабинет	43.3	43.3			2.95
		412	кабинет	34.8	34.8			2.95
		413	лестничная клетка	40.2		40.2		2.95
		414	кабинет	7.9	7.9			2.95
		415	кабинет	30.8	30.8			2.95
		416	кабинет	30.4	30.4			2.95
		417	кабинет	29.1	29.1			2.95
		418	умывальная	3.4		3.4		2.95
		419	кладовая уборочного инвентаря	3.6		3.6		2.95
		420	умывальная	3.1		3.1		2.95
		421	санузел	2.1		2.1		2.95
		422	санузел	1.7		1.7		2.95
		423	санузел	1.6		1.6		2.95
		424	санузел	1.6		1.6		2.95
		425	санузел	1.5		1.5		2.95
		426	санузел	2.4		2.4		2.95
		427	лестничная клетка	42.3		42.3		2.95
		428	кабинет	109.1	109.1			2.95
		429	коридор	168.6		168.6		2.95
	2	430	коридор	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

44

Номер 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
		439	рампа	510.0		510.0		3.70
		440	лестничная клетка	36.7		36.7		3.65
		441	лифтовый холл	41.2		41.2		3.65
		442	тех.помещение	30.0		30.0		3.65
		443	помещение с траволаторами	145.8		145.8		3.65
		444	коридор	50.7		50.7		3.65
		445	лестничная клетка	38.3		38.3		3.65
		446	рампа	496.0		496.0		3.70
		447	тамбур	5.2		5.2		3.60
		448	лестничная клетка	21.5		21.5		3.60
		449	венткамера	62.2		62.2		3.60
		450	насосная	78.5	78.5			3.60
		451	подсобное помещение	12.5		12.5		3.60
		452	венткамера	32.9		32.9		3.65
		453	коридор	13.2		13.2		3.65
		454	машинное отделение	14.1	14.1			3.65
		455	лестничная клетка	40.0		40.0		3.65
		456	тамбур	11.5		11.5		3.65
		457	тамбур	3.4		3.4		3.65
		458	венткамера	9.4		9.4		3.65
		459	лестничная клетка	40.4		40.4		3.65
		460	эл.щитовая	15.2		15.2		3.65
		461	венткамера	89.4		89.4		6.52
		462	венткамера	59.1		59.1		6.52
		463	лестничная клетка	42.2		42.2		3.65
		464	эл.щитовая	9.6	9.6			3.00
		465	лестничная клетка	18.3		18.3		3.00
		466	насосная	77.3	77.3			3.00
		467	венткамера	67.6		67.6		3.00
		468	техническое помещение	13.9		13.9		3.00
		469	подсобное помещение	18.9		18.9		3.70
	Техн.		Итого по этажу "Техн." литеры "Л"	2454.0	390.7	2063.3		
	Техн. (вставка)	470	лестничная клетка	36.5		36.5		2.85
		471	машинное отделение	17.9	17.9			2.85
		472	коридор	33.0		33.0		2.85
		473	техническое помещение	50.9		50.9		2.85
		474	лестничная клетка	38.5		38.5		2.85
	Техн. (вставка)		Итого по этажу "Техн. (вставка)" литеры "Л"	176.8	17.9	158.9		
			Итого по литере "Л"	30976.0	20671.1	10304.9		
			Итого по объекту в целом	30976.0	20671.1	10304.9		

15 6

8. Техническое описание служебных строений

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

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

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

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

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

Инвентаризационная стоимость:

Пятьдесят шесть миллионов девятнадцать тысяч пятьсот двадцать рублей.

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

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

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

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

_____ Проверил Ильина Н. В. 

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

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

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 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 строений) и их пользователях 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

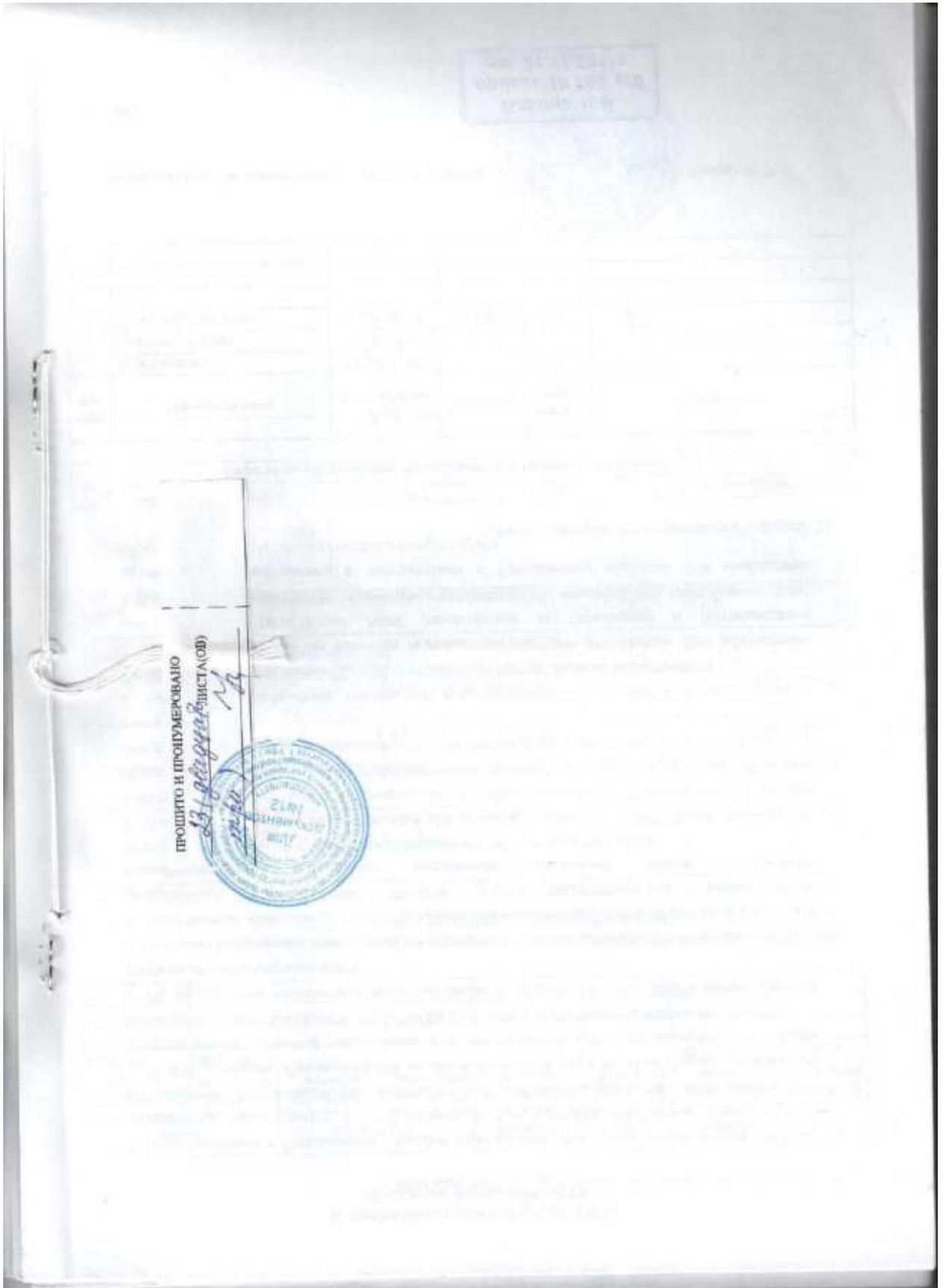
№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Экспликация	02.07.2014		11	
2	Поздний план	02.07.2014	1/200	4	
3	Ситуационный план	02.07.2014	1/500	1	

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 стоящее одноэтажное нежилое здание

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

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

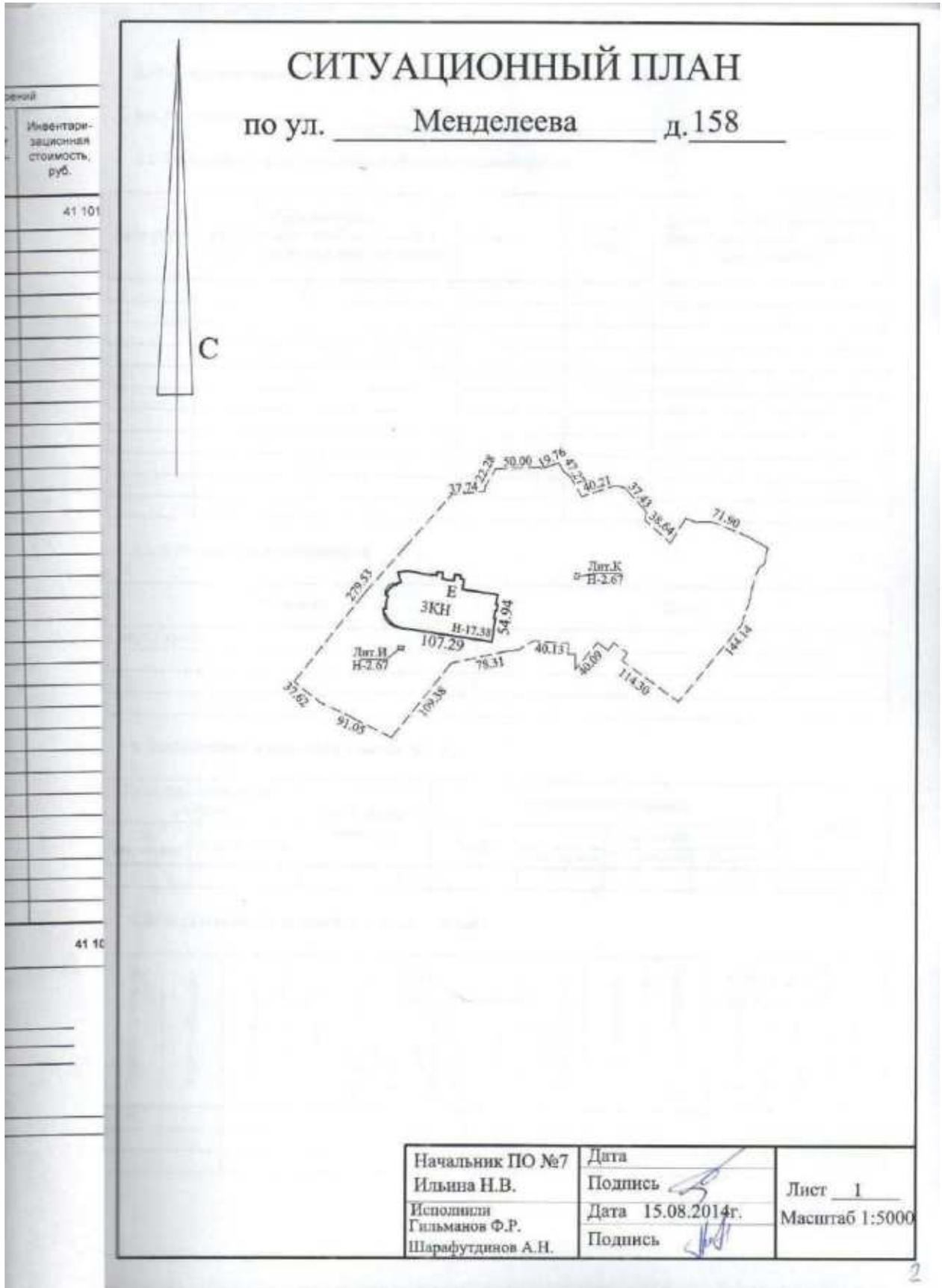
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.



Паспорт составлен по состоянию на
15 августа 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ



Экспликация

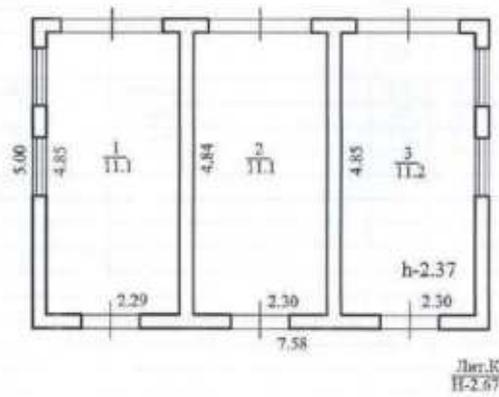
к поэтажному плану на отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

кв. м.	Объем (куб. м.)	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		
17		К	1	1	трансформаторная	11.1	11.1			2.37
				2	трансформаторная	11.1	11.1			2.37
				3	трансформаторная	11.2	11.2			2.37
				Итого по этажу "1" литеры "К"		33.4	33.4			
				Итого по литере "К"		33.4	33.4			
				Итого по объекту в целом		33.4	33.4			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Нежилого строения по ул. Менделеева дом № 158

Литер К этаж 1



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

8. Техническое описание служебных строений

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

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

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

Стоимость
 Инвентаризация
 Возврат
 Коэффициент
 Стоимость
 Поправочные коэффициенты
 Назначение

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

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

Инвентаризационная стоимость:

Сорок одна тысяча сто один рубль.

15 августа 2014 г.

Исполнил Шарафутдинов А. Н.

Проверил Ильина Н. В.

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

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

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200_г.	" " 200_г.	" " 200_г.	" " 200_г.
Обследовал:				
Проверил:				
Директор:				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

Прочитано и пронумеровано
8 (восемь) листов
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	Позажный план	15.08.2014	1/100	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП



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

Форма НФ 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	20855					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

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



Паспорт составлен по состоянию на
15 августа 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНОВЛИВАЮЩИМ 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
Отсутствуют	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

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

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

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

Экспликация

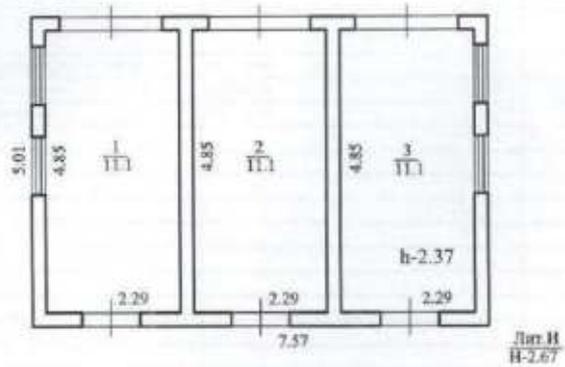
к поэтажному плану на отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание
 по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

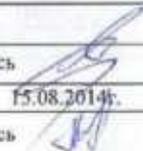
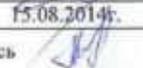
Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
101	И	1	трансформаторная	11.1	11.1			2.37
101		2	трансформаторная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

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Нежилого строения по ул. Менделеева дом № 158

Литер И этаж 1



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

8. Техническое описание служебных строений

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

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

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

9. Стоимость основных и служебных строений

Поправочные коэффициенты

а) и

б) и

в) и

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 Аюпов И. Р.

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

12. Отметка о последующих обследованиях

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

К сведению правообладателей объектов недвижимости

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

Проверено и пронумеровано
 8/15.08.14
 (подпись)
 (инициалы)
 (подпись)

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	Полэтажный план	15.08.2014	1/100	1	

Заместитель ген. директора - начальник участка

Аюпов И. Р.

МП

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

Экземпляр
владельца

Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На отдельно стоящее двухэтажное нежилое строение

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

Инвентарный номер	20855					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

Паспорт составлен по состоянию на
2 октября 2013 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

Экспликация

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

Этаж	Литера по плану	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв. м.	в т.ч., кв. м.		Места общего пользования, кв. м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
50	3	1	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	лестничная клетка	14.4	14.4		
			2	коридор	34.6	34.6		3.85
			3	коридор	2.5	2.5		
			4	санузел	1.9	1.9		
			5	душевая	2.8	2.8		
			6	комната уборочного инвентаря	4.8	4.8		
			7	бытовое помещение	7.3	7.3		
			8	операторная	9.5	9.5		
			9	площадка для обслуживания	50.6	50.6		
			Итого по этажу "2" литеры "Ж"		128.4	60.1	68.3	
			Итого по литере "Ж"		549.7	461.9	87.8	
			Итого по объекту в целом		549.7	461.9	87.8	

В. Техническое описание служебных строений

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

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

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

Стоимость
Инвентаризация
Восстановительная стоимость
Коэффициент износа
Стоимость
Поправочные коэффициенты
себестоимость
наименование

10. Стоимость ограждения и сооружений (замощений)

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

Основных строений		Служебных строений		Сооружений		Всего	
Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная	Восстано- вительная	Инвентариза- ционная
762486	762486					762486	762486

Инвентаризационная стоимость:
Семьсот шестьдесят две тысячи четыреста восемьдесят шесть рублей.

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

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

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

Муслимова К.Д.
приказ № 108 от
от 21.11.2011г.

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.			
Обследован				
Проверен				
Принят				

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 строений) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и карточку учета.
 6. Расходы по проведению технической инвентаризации оп. ИТОГО Пронумеровано, и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объек. пронумеровано и скреплено печатью
 7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим, скреплено печатью
- государственной регистрации прав (юридический а. г. 09 листа(ов)
государством возникновения, ограничения (обременения) пер. «18» 10 2013г.
на недвижимое имущество в соответствии с Гражд. ски Подпись _____ ю
обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Заместитель ген. директора - начальник участка _____

Аюпов И. Р.

МП

Муслимова Г.Д.
приказ № 168 от
от 21.11.2013г.

Форма НФ 1

Лит IX

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На трехствольную дымовую трубу

Описание местоположения объекта:

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

Инвентарный номер	357782
Кадастровый номер	

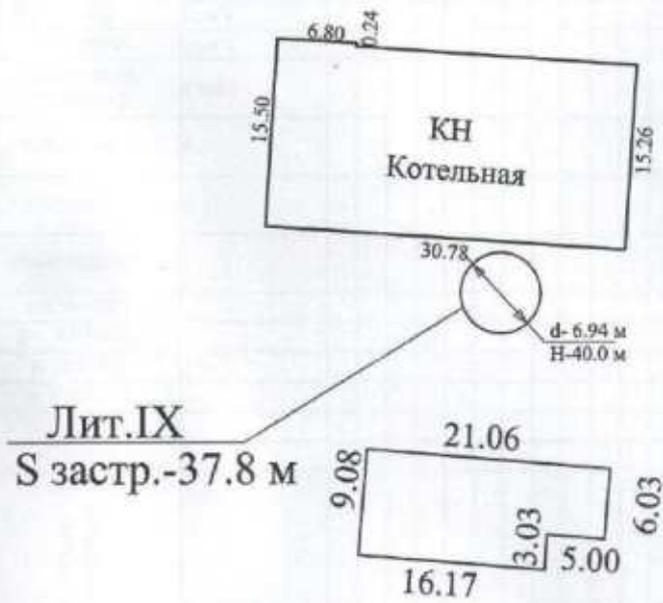
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен до состояния на
7 апреля 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)



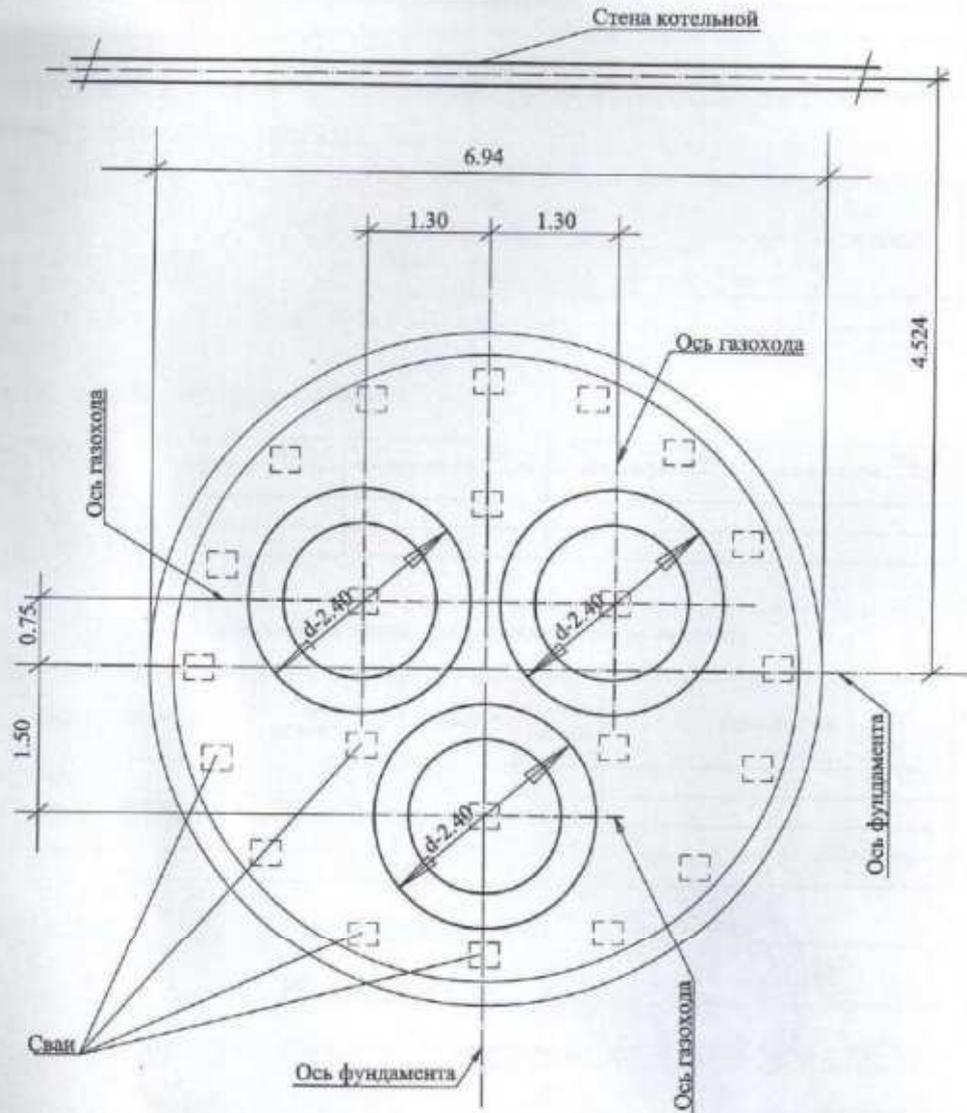
ПЛАН СХЕМА трехствольной дымовой трубы по улице Менделеева д.158



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

e

Инвентаризационная карточка на трехствольную дымовую трубу



№ п/п	Наименование	Год изготовления	Диаметр условный	Материал	Техническое состояние	Иное	Дата	Подпись	Лист
	Трехствольная дымовая труба	2013	6.94	ж/бетон, минерит, россырь	хорошее				Лист
							Начальник ПО № 7 Ильина Н.В.		Листов
							Исполнитель Гильманов Ф.Р.	Дата 07.04.2014 г. Подпись	

3. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

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

Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
				Замощено	Озеленено	Прочая
		37.8				

4. Отметка о последующих обследованиях

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

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

7 апреля 2014 г.

Исполнил Гильманов Ф. Р.

Проверил Ильина Н. В.

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

Согласовано:

наименование организации

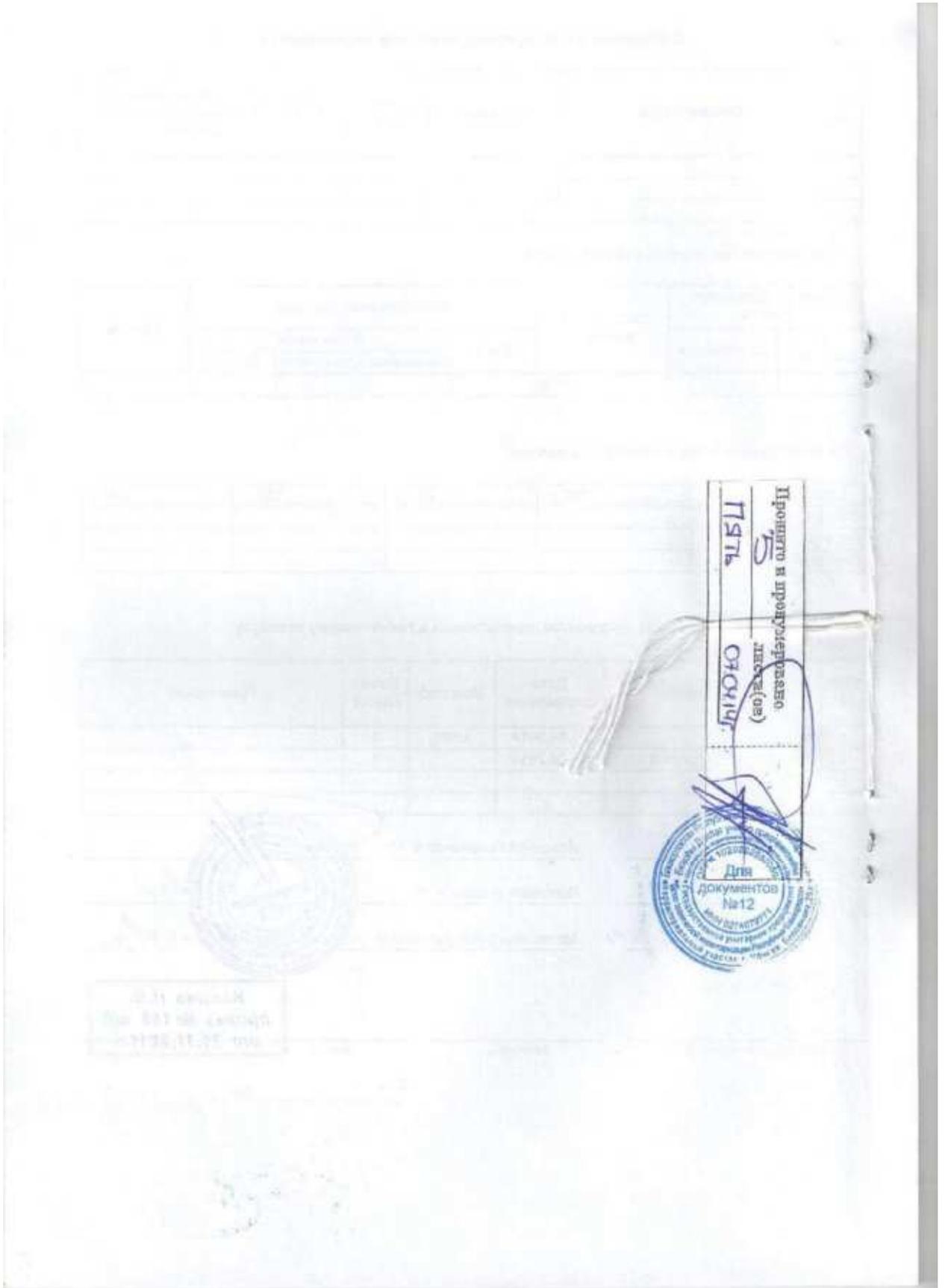
должность

подпись

МП

" " 200_г.





Форма НФ 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

Инавентарный номер	357782
Кадастровый номер	

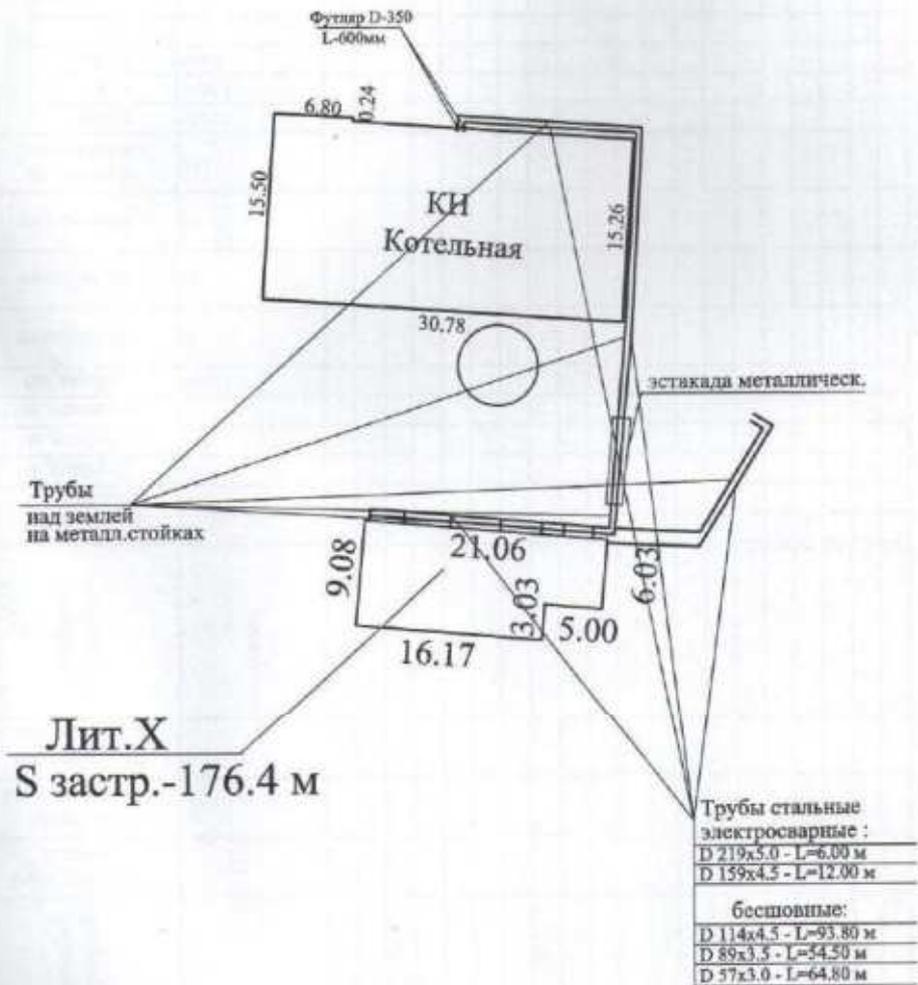
Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на
7 апреля 2014 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

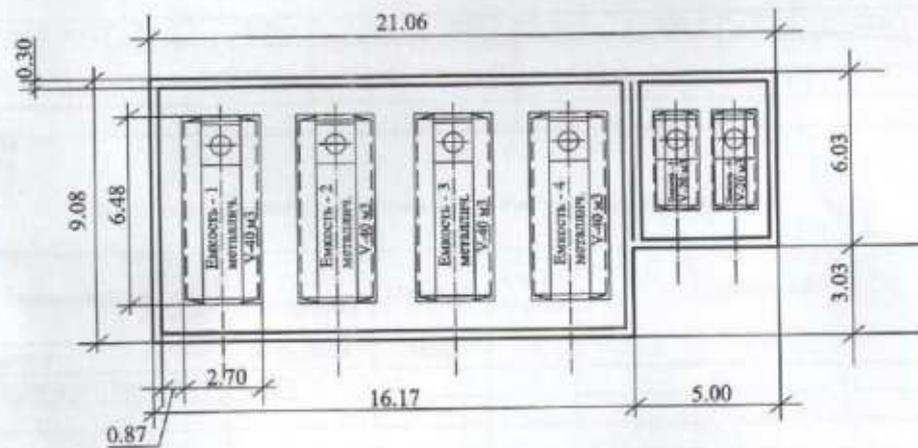


ПЛАН СХЕМА
блока хранения топлива
 по улице Менделеева д.158



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

Инвентаризационная карточка на блок хранения топлива



№ инв.	Наименование	Год постройки	Площадь, м ²	Материал	Техническое состояние	Иные
	Блок хранения топлива	2013	176.4	ж/бетон.	хорошее	Начальник ПО № 7 Ильина Н.В.
						Исполнитель Гильманов Ф.Р.
						Дата 07.04.2014 г.
						Подпись
						Дата
						Подпись

4

3. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

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

Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
					Замощено	Озеленено
		178.4				

4. Отметка о последующих обследованиях

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

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

7 апреля 2014 г.

Исполнил Гильманов Ф. Р.

Проверил Ильина Н. В.

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

Согласовано:

Федорова Т.В.
приказ № 168 о/д
от 21.11.2011г.

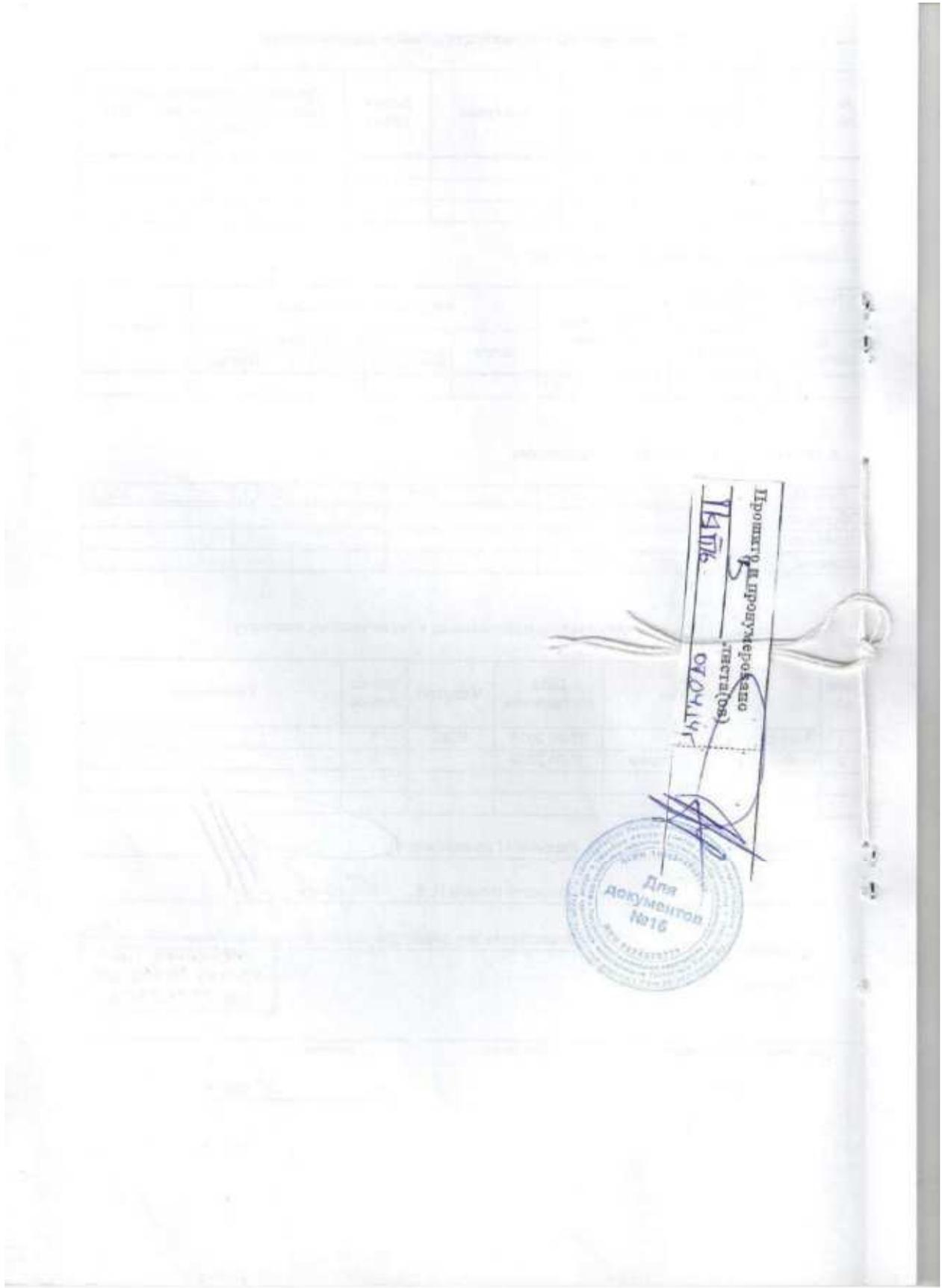
наименование организации

должность

подпись

МП

" " 200_г.



Договор аренды № 1

г. Уфа

«07» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 24.08.2017 года № 240817-1/ПИФ, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Соловьевой Адилы Римовны, действующей на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

1. Нежилые помещения площадью 15 712,60 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане):

- 19-106, 108, 152, 180, 181, 190 расположенных на этаже 1,
- 208-218, 237 расположенных на этаже 1 (Антр.),
- 247-345, 358, расположенных на этаже 2,
- 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.),

являющиеся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, номер на этаже:4) с кадастровым номером 02:55:010715:1679;

2. Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющиеся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552;

3. Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715:1550.

Общая площадь передаваемых Арендатору помещений: 17 428,90 кв. м.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»). Объект передается Арендатору для использования в целях осуществления коммерческой деятельности - предоставление по выбору Арендатора площадей Объекта в пользование третьим лицам за плату (субаренду) только при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации.

1.3. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении

14. Нести ответственность за соответствие действующему законодательству размещаемых на фасадах и внутри Объекта рекламных материалов, самостоятельно и за свой счет принимать меры по выполнению предписаний судебных и контролирующих органов и урегулированию заявленных претензий, включая демонтаж незаконно размещенных конструкций, возмещение убытков правообладателям и т.п.

15. Обеспечить охрану Объекта.

16. В случаях, когда согласно положениям действующего законодательства и условиям настоящего Договора право пользования Объектом Арендатора прекращается, вернуть Объект Арендодателю в состоянии, в котором Арендатор его получил, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон, с учетом нормального износа. Нормальный износ определяется на основании соответствующих технических нормативов, применяемых при эксплуатации подобных зданий, с учетом нормативных сроков и объемов проведения текущего и капитального ремонта.

17. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паёв закрытого паевого инвестиционного фонда под доверительным управлением ООО «УК «ГеоКапитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора обязуется не приобретать паи закрытых паевых инвестиционных фондов, находящихся в доверительном управлении ООО «УК «ГеоКапитал».

18. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является Участником, дочерним или зависимым обществом ООО «УК «ГеоКапитал», и обязуется, что до полного исполнения настоящего Договора не станет участником, основным или преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним или зависимым обществом ООО «УК «ГеоКапитал».

19. Выполнить иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором.

4.3. Арендатор вправе:

1. Самостоятельно устанавливать режим и порядок работы Объекта.

2. Без предварительного согласования с Арендодателем, при условии соблюдения норм действующего законодательства и подзаконных нормативно-правовых актов, оформлять фасады Объекта рекламными вывесками, баннерами, указателями и прочими средствами рекламы, не допуская причинение ущерба Объекту и входящим в его состав конструкциям и оборудованию. Ответственность за содержание размещенных рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателя).

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 5 315 814,50 рублей, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со 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 5 (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

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

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие требования и должна быть направлена одной Стороной другой Стороне одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении, при этом Претензия будет считаться полученной в дату подписи Стороны-получателя на почтовом уведомлении или в дату проставления службой доставки на конверте отметки о невручении (адресат выбыл или не явился за получением почты) по адресу указанному в Разделе 13 Договора или;

- курьерской почтой/нарочным под роспись о получении уполномоченным сотрудником Стороны – по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре или адресу места нахождения Стороны, указанному в государственном реестре юридических лиц. В случае вручения, уведомление считается полученным, если на его копии, оставшейся у Стороны-отправителя, проставлена отметка о его получении и подпись получателя.

Приложение №1
к Договору аренды №1 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
1.	Нежилые помещения площадью 15 712,60 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): - 19-106, 108, 152, 180, 181, 190 расположенных на этаже 1, - 208-218, 237 расположенных на этаже 1 (Антр.), - 247-345, 358, расположенных на этаже 2, - 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.), являющиеся частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставки, 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, 7д, 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.), - 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	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 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 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

**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 своё 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 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 Генерального директора Кильдигуловой Альбины Вильевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1. Часть нежилого помещения с кадастровым номером: 02:55:010715:1686, площадью 9703,20 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1-31, расположенных на втором этаже и 32-65, расположенных на третьем этаже помещения, по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такого (далее в совокупности именуется «Объект»).

1.3. Объект передается Арендатору исключительно для использования в целях осуществления выставочно-ярмарочной деятельности, для чего Арендатору предоставляется право передачи площадей Объекта в пользование третьим лицам за плату (субаренду) при соблюдении требований законодательства Российской Федерации.

1.4. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 5 (Пять) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

1.5. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.6. Арендатор произвел осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатели обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателями Арендатору по акту приёма-передачи не позднее 07 марта 2018 года.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателями с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меры по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателей по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателям в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

3.5. Без письменного согласия Арендодателей Арендатор не может производить никакие действия с Объектом, изменяющие его состояние и характеристики. Если Арендатор произвёл какие-либо действия с Объектом, изменившие его состояние и характеристики без предварительного письменного согласия Арендодателей, Арендодатели могут потребовать, а Арендатор обязан по первому требованию Арендодателей убрать произведённые изменения и восстановить Объект в его первоначальном состоянии за свой счёт.

4.3. Арендатор вправе:

1. Самостоятельно устанавливать режим и порядок работы Объекта.
2. Без предварительного согласования с Арендодателями, при условии соблюдения норм действующего законодательства и подзаконных нормативно-правовых актов, оформлять фасады Объекта рекламными вывесками, баннерами, указателями и прочими средствами рекламы, не допуская причинение ущерба Объекту и входящим в его состав конструкциям и оборудованию. Всю ответственность за содержание размещенных рекламных материалов, указателей, вывесок и наличие необходимых согласований их размещения несет Арендатор, если данная ответственность в соответствии с действующим законодательством не возложена на иных лиц (за исключением Арендодателей). По окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателям арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пунктах 1.1 и 1.2. настоящего Договора, в размере 2 000 000,00 рублей НДС (18%) (далее – Арендная плата), из них:

- 1 000 000,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 1;
- 1 000 000,00 рублей (включая НДС 18%) оплачиваются Арендодателю 2.

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателей. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатели вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатель вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понесли Арендодатели, Арендатор обязан компенсировать Арендодателям понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателями соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателей (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

а также и обо всех изменениях в составе учредителей (участников), органов управления, учредительных документах и иных реквизитах.

7.4. Арендатор по первому требованию Арендодателей должен немедленно представить информацию о состоянии Объекта.

7.5. Стороны договорились, что ответственность, установленная условиями настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по оплате арендных платежей, полностью распространяется и на обязательства Арендатора по оплате указанных в пункте 5.7. настоящего Договора расходов по содержанию в надлежащем состоянии Объекта являющихся предметом аренды по настоящему Договору.

7.6. Все штрафные санкции и пени, предусмотренные условиями настоящего Договора, могут взыскиваться помимо убытков Арендодателей, связанных исключительно с неисполнением Арендатором своих обязательств, указанных в пункте 4.2 Договора.

7.7. Все счета по настоящему Договору могут быть выставлены Арендодателями Арендатору по электронной почте.

8. Информация и конфиденциальность

8.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Обязательства Арендатора по оплате арендных платежей наступают с момента подписания Акта приема-передачи в аренду Объектов.

9.2. Действие Договора прекращается в случае его расторжения по соглашению Сторон, а также в иных случаях, указанных в настоящем Договоре.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

9.5. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на следующий период (пять лет), если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора или изменения его условий.

10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

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

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

2. В случае введения в отношении Арендатора процедуры конкурсного производства.

3. Условия пользования Объектом не соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта, его целевому использованию и/или действующему законодательству.

4. Просрочка приёмки Объекта Арендатором более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

5. Существенное ухудшение состояния Объекта, невыполнение Арендатором обязанностей по содержанию Объекта в надлежащем состоянии.

6. Причинение значительного ущерба Объекту или находящемуся в нем оборудованию вследствие неприятия Арендатором необходимых мер по предотвращению такого ущерба.

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

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

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

3. В случае принятия судебного решения о признании Арендодателей несостоятельными (банкротом).

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

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

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

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

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

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, возникающие в результате неисполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.3. Стороны признают обязательным досудебный претензионный порядок разрешения споров. Претензия должна содержать мотивированные и исчерпывающие требования и должна быть направлена одной Стороной другой Стороне одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении, при этом Претензия будет считаться полученной в дату подписи Стороны-получателя на почтовом уведомлении или в дату проставления службой доставки на конверте отметки о невручении (адресат выбыл или не явился за получением почты) по адресу указанному в Разделе 13 Договора или;

- курьерской почтой/нарочным под роспись о получении уполномоченным сотрудником Стороны – по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре или адресу места нахождения Стороны, указанному в государственном реестре юридических лиц. В случае вручения, уведомление считается полученным, если на его копии, оставшейся у Стороны-отправителя, проставлена отметка о его получении и подпись получателя.

Срок рассмотрения претензии устанавливается в 20 (двадцать) рабочих дней с даты ее получения другой Стороной.

Приложение № 1
к Договору аренды №3 от 07.03.2018 г.

Пообъектная детализация Арендной платы

№ п/п	Наименование Объекта	Арендная плата в месяц в рублях, в т.ч. НДС 18%.
1.	Часть нежилого помещения, с кадастровым номером: 02:55:010715:1686, площадью 9703,20 кв.м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1-31, расположенных на втором этаже и 32-65, расположенных на третьем этаже помещения, по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2 000 000,00
	Из них Арендодателю 1	1 000 000,00
	Из них Арендодателю 2	1 000 000,00

Арендодатель 1:
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»


М.П. /Мутракова Е.Г./

Арендодатель 2:
ОАО «Выставочный комплекс
Башкортостан»


М.П. /Мананов Р.Р./

Арендатор:
ООО «БВК Экспо»


М.П. /Кильдигулова А.В./



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды №3 от 07.03.2018 года**

г. Уфа

«30» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Финансового директора Мутраковой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 29.06.18 № 020718-1/ПЧФ, и

Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Мананова Руслана Ринатовича действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, передаваемого в аренду, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БВК ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Гареева Урала Эрнестовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды №3 от 07.03.2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить пункт 3.8. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.8. Подписывая настоящий Договор Арендодатель даёт своё согласие на передачу Арендатором Объекта в субаренду. Получение дополнительных согласий от Арендодателя для передачи Арендатором Объекта в субаренду не требуется. При этом, ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечёт прекращение заключённого в соответствии с настоящим Договором договора субаренды.

Арендатор не имеет права предоставлять Объект арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.»

2. Стороны договорились изменить пункт 5.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.3. Арендная плата вносится Арендатором до последнего числа (включительно) месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.»

3. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора, Арендодателей и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. До момента государственной регистрации, в соответствии со статьёй 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания Сторонами.

Договор аренды № 5

г. Уфа

«15» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Финансового директора Мутраковой Е.Г. действующей на основании доверенности от 29.06.2018 года № 020718-1/ПДФ, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Ямалов Тимур Русланович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующей на основании свидетельства, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- нежилые помещения площадью 435,7 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 19-30, являющиеся частью нежилого помещения площадью 2 169,2 кв. м. (этаж: подвал № б/н.) с кадастровым номером 02:55:010715:1724.

Месторасположение и границы помещений в целях идентификации отмечены красным цветом на плане месторасположения Объекта – в Приложении № 2.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, передается Арендатору вместе со всеми инженерными и эксплуатационными сетями и оборудованием, необходимым для нормального функционирования и эксплуатации такового (далее в совокупности именуется «Объект»).

1.3. Срок аренды недвижимого имущества по настоящему договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с «24» сентября 2018г.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

1.5. Арендатор произвел осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

2. Передача и приёмка Объекта

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование Объект на условиях настоящего Договора.

2.2. Объект передаётся Арендодателем Арендатору по акту приёма-передачи в дату подписания настоящего Договора.

2.3. Приёмка Объекта производится в месте его фактического нахождения и оформляется актом приёма-передачи Объекта в аренду, который подписывается Арендодателем с Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Право собственности и порядок использования Объекта

3.1. Арендатор со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в аренду принимает на себя ответственность за сохранность Объекта, несёт риск случайной гибели Объекта, обязуется своими силами и за свой счет принимать необходимые меры по поддержанию Объекта, земельного участка, на котором расположен Объект и прилегающих к Объекту земельных участков в надлежащем состоянии и меру по предотвращению повреждения Объекта в результате пожара, затопления, засорения, техногенного воздействия, стихийных бедствий и т.п.

3.2. Арендатор обязан информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к изменению или утрате Объектом своих качественных и эксплуатационных свойств. Сообщения должны быть направлены в письменной форме Арендодателю в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента возникновения указанных оснований. Получение сообщения подтверждается Арендатором в письменной форме.

3.3. Арендатор обязуется использовать Объект строго по назначению, соблюдать установленные правила и нормы, а также порядок эксплуатации оборудования и сетей Объекта, установленные изготовителями соответствующего оборудования.

3.4. Арендатор обязуется не производить никаких изменений Объекта, ухудшающих его качественные и эксплуатационные характеристики.

3.5. Без письменного согласия Арендодателя Арендатор не может производить никакие действия с Объектом, изменяющие его состояние и характеристики. Если Арендатор произвёл какие-либо действия с Объектом, изменившие его состояние и характеристики без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендодатель может потребовать, а Арендатор обязан по первому требованию Арендодателя убрать произведённые изменения и восстановить Объект в его первоначальном состоянии за свой счёт.

До начала работ по перепланировке/реконструкции/иного изменения Объекта и/или оборудования в нем Арендатор обязан представить Арендодателю оригиналы (вторые экземпляры) разрешений, выданных уполномоченным органом (органами), необходимых, согласно нормам действующего законодательства для осуществления/производства соответствующих действий/работ (разрешение на реконструкцию, перепланировку и т.д.). После завершения работ Арендатор обязан представить Арендодателю оригиналы (вторые экземпляры) документов, подтверждающих надлежащую приемку результатов работ и ввод их в эксплуатацию в порядке, установленном действующим законодательством, а также документы технического учета (паспорта БТИ и т.п.), в которых отражено состояние Объекта с учетом внесенных технических изменений.

окончании срока аренды либо при досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет удалить с фасадов и иных внешних и внутренних конструкций Объекта все рекламные материалы.

5. Платежи

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый календарный месяц пользования Объектом, указанным в пункте 1.1. Договора, в размере 130 710 (Сто тридцать тысяч семьсот десять) рублей, 300 рублей за 1 квадратный метр, в том числе НДС (18%) (далее – Арендная плата).

5.2. Если Арендатор пользуется Объектом неполный календарный месяц, то Арендатор уплачивает Арендную плату за фактическое количество календарных дней пользования Объектами в таком календарном месяце.

5.3. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем включительно. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

5.4. В случае неуказания в платёжном поручении суммы НДС и надлежащего назначения платежа Арендодатель вправе вернуть платёж или зачесть его за любой период аренды.

5.5. Датой выставления актов и счетов-фактур за расчетный месяц является последний рабочий день месяца.

5.6. Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Если соответствующие затраты понёс Арендодатель, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю понесенные затраты посредством оплаты в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты предъявления Арендодателем соответствующего требования на основании выставленного счета, в размере фактических затрат Арендодателя плюс суммы комиссии за посреднические услуги и оформления документации в размере 0,1% от понесенных затрат (в том числе НДС).

5.7. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта, являющихся предметом Договора, относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств.

5.8. Арендодатель вправе один раз в год производить повышение арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 30 дней до повышения.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и

уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, исключаящих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

6.2. Сторона, попавшая под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

6.3. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться при невозможности выполнить свои обязанности по Договору на наступление таких обстоятельств.

6.4. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление обстоятельств непреодолимой силы, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Если эти обстоятельства будут длиться более 3 (трех) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

7. Прочие условия

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон.

7.2. Все условия настоящего Договора относятся только к данному Договору и не могут по умолчанию распространяться на последующие договоры.

7.3. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней в письменной форме с уведомлением о вручении информировать Арендодателя об изменении своего адреса (места нахождения и фактического), платежных реквизитов и фирменного наименования, а также и обо всех изменениях в составе учредителей (участников), органов управления, учредительных документах и иных реквизитах.

7.4. Арендатор по первому требованию Арендодателя должен немедленно представить информацию о состоянии Объекта.

7.5. Стороны договорились, что ответственность, установленная условиями настоящего Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по оплате арендных платежей, полностью распространяется и на обязательства Арендатора по оплате указанных в пункте 5.7. настоящего Договора расходов по содержанию в надлежащем состоянии Объекта являющихся предметом аренды по настоящему Договору.

7.6. Все штрафные санкции и пени, предусмотренные условиями настоящего Договора, могут взыскиваться помимо убытков Арендодателя, связанных исключительно с неисполнением Арендатором своих обязательств, указанных в пункте 4.2 Договора.

7.7. Все счета по настоящему Договору могут быть выставлены Арендодателем Арендатору по электронной почте.

8. Информация и конфиденциальность

8.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Условия настоящего Договора, а также иная информация, полученная Сторонами в ходе выполнения настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 (десяти) лет после его прекращения ни одна из Сторон не вправе предоставлять третьим лицам или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную от другой Стороны или ставшую ей известной в ходе выполнения условий настоящего Договора, без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Стороны обязаны принять все необходимые меры, чтобы их сотрудники, правопреемники и иные лица, имеющие доступ к конфиденциальной информации, не разглашали ее третьим лицам.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Действие настоящего Договора продлевается на следующий период 11 (одиннадцать) месяцев, если за месяц до его окончания ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о прекращении действия настоящего Договора. Такое уведомление должно быть направлено в письменном виде с уведомлением о вручении по адресу местонахождения Стороны.

9.3. Прекращение настоящего Договора влечёт прекращение по нему обязательств Сторон на будущее время, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные до расторжения настоящего Договора нарушения, а также не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по настоящему Договору, которые возникли до даты его расторжения.

9.4. По соглашению Сторон, права и обязанности по Договору могут быть переданы другому Арендатору путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о смене стороны Договора.

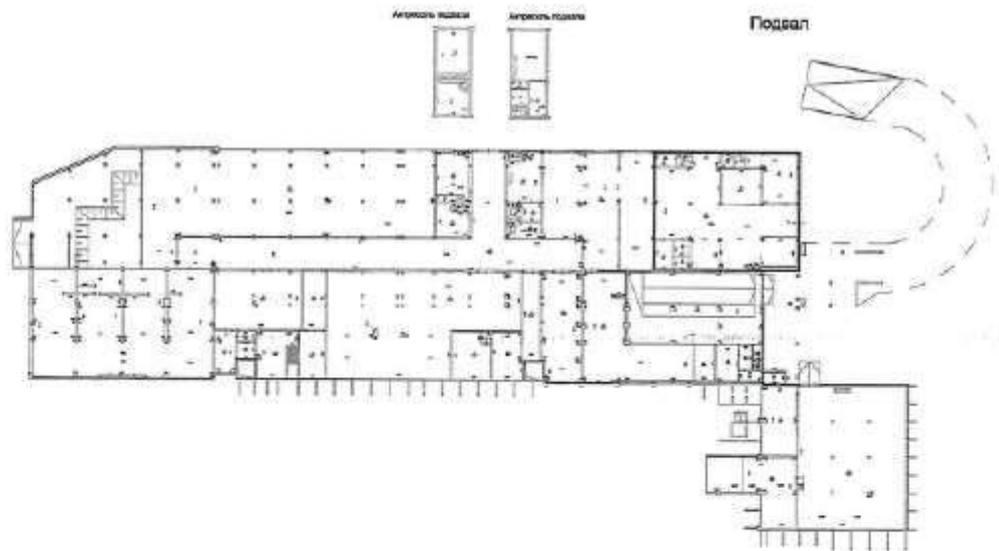
10. Ответственность Сторон и основания прекращения Договора

10.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без возмещения Арендатору каких-либо убытков, вызванных данным отказом от исполнения настоящего Договора, в случае наступления следующих обстоятельств, которые считаются бесспорным, очевидным и существенным нарушением договорных обязательств:

1. Наличие задолженности по уплате двух и более арендных платежей подряд в течение срока действия настоящего Договора.

Приложение № 2
к Договору аренды № 5 от 16.10.2018 г.

**ПЛАН
месторасположения Объекта**



Арендодатель:
**ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «УФА ЭКСПО»**

Арендатор:
ИП Ямалов Т.Р.


/Е.Г. Мутракова /



/ Т.Р. Ямалов /




Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Глязоровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-696
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Настоящим письмом Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» сообщает Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг», что следующие объекты, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158 являются арендопригодными:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 .адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
2. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724.
8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гнязровского, 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. Гяляровского, 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. Гнязровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

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

Генеральный директор



А.А. Ловчикова



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Глязовского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН-698
«22» апреля 2020 г.

Генеральному директору
ООО «РИГАЛ Консалтинг»
О.В. Садовскому

Информационное письмо

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» направляет Обществу с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» информацию о функциональном назначении объектов, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, улица Менделеева, дом 158.

Кадастровый номер объекта или указание на то, что кадастровый (условный) номер не присвоен)	Вид объекта	Назначение объекта недвижимого имущества (для земельных участков – категория земель и вид разрешенного использования)	Адрес (местоположение) объекта	Площадь кв.м	Тип объекта по функциональному принципу
02:55:010715:1403	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	33,3 кв. м.	Трансформаторная подстанция 1
02:55:010715:1417	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	33,4 кв.м.	Трансформаторная подстанция 2
02:55:010715:1401	Здания	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	549,7 кв.м.	Котельная
02:55:010715:1724	Помещения	Нежилое	450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	2169,2 кв. м	Подвал (используется как коммерческое помещение)
02:55:010715:1550	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	548,2 кв.м	Офисное помещение
02:55:010715:1552	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	2119,1 кв.м.	Подвал (используется под склад)



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»

129110, Москва, ул. Гяляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

02:55:010715:1679	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	28 241,6 кв.м.	Офисное помещение
02:55:010715:1551	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	67,1 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1664	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	8 641,1 кв.м	Эксплуатируемая крыша
02:55:010715:1547	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	31,2 кв.м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1555	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	5963,9 кв. м.	Коммерческое помещение (используется для проведения выставок)
02:55:010715:1554	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	216,7 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1553	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	211,5 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)
02:55:010715:1549	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	12,0 кв. м.	Офисное помещение
02:55:010715:1548	Помещения	Нежилое	450080, Башкортостан Респ, Уфа г, Менделеева ул, дом № 158	18,2 кв. м.	Техническое помещение (коммуникации)

ДОГОВОР № 343-16
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Уфа

22.04 2016г.

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

1. Предмет договора

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

2. Дополнительные сведения об участке

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

3. Срок договора

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

4. Арендная плата

4.1. Размер годовой арендной платы за Участок на момент заключения Договора составляет 34137734,28 руб.
4.2. Размер арендной платы исчисляется путем умножения ставки арендной платы за землю (установленной соответствующим решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан) на кадастровую стоимость арендуемого земельного участка и часть (долю) земельного 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 в одностороннем порядке без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор в случаях изменения градостроительных требований использования земельного участка (а также изменений ставок арендной платы) с уведомлением арендаторов в официальных средствах массовой информации органа местного самоуправления городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

4.6. Арендная плата за первый подлежащий оплате период с 29.09.2015 по дату подписания Договора, определяется как сумма арендных плат, начисленных за период с 29.09.2015 по месяц подписания Договора включительно, и вносится Арендатором в течение двадцати дней со дня подписания Договора. Расчеты арендной платы, начиная с 29.09.2015 указаны в Приложениях №2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

4.7. Арендная плата вносится Арендатором за каждый месяц вперед, но не позднее десятого числа текущего месяца.



4.8. Не использование Арендатором Участка не является основанием для 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 Республика Башкортостан, БИК 048073001, счет № 4010181010000010001, КБК (код бюджетной классификации) 76411105012040000120, ОКТМО 80701000.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

5.1.4. Требовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный письменным извещением срок, в случае 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 п.3.3 Договора.

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

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

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Нести бремя содержания Участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.10. Не нарушать права других арендаторов и землепользователей;

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

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

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

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

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

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

6. Изменение и прекращение Договора

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

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

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

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

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

6.6. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

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

7. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

8. Особые условия Договора

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

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

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

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

соответствии с п.9.1 настоящего Договора.

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

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

9. Заключительные положения

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

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

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

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

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

9.6. К Договору прилагаются:

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

10. Адреса, банковские реквизиты Сторон

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

Юридический адрес	инд. 450054, г. Уфа, р-н Октябрьский, пр. Октября, д. 36/3
ИНН/КПП	0276130085/027601001
Лицевой счет	02302140010 в Финансовом управлении Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
Банк	Отделение - НБ Республика Башкортостан
БИК	044073001
Телефоны	279-04-54, 232-90-82, uzio@ufacity.info

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

Юридический адрес	г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158
ИНН (Социальный номер)	0278200194
Расчетный счет	40702810610550002899
Банк	Филиал ПАО "БИНБАНК" в г. Ульяновске г. Ульяновск
БИК	047308887
Корреспондентский счет	30101810100000000887
Телефоны	телефон факс: (347) 272-23-91

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

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



/Р.А. Еникеев

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза"
Генеральный директор



Соловьева А.Р.



за
ую
ни
юр
на
в
ся
ся
ни
уга
род
по-

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый центр» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Филиал государственной службы кадастрового учета

МП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" ноября 2015г. № 02/15/1-01/0519

1	Кадастровый номер	02:55:010715:57	2	Лист № 1	3	Всего листов	5
4	Номер кадастрового квартала	02:55:010715	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости			
5	Председатель комиссии						
7	Сведения о предоставлении номера разрешаются на дополнительный лист	11.11.2008					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства	02:55:010715:1418, 02:55:010715:1417, 02:55:010715:040, 02:55:010715:3726, 02:55:010715:1401, 02:55:010715:1399, 02:55:010715:1402, 02:55:010715:1403					
9	Адрес (общее местоположение), установка относительно ориентира, расположенного в границах участка	Плотный адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Советский, ул.Менделеева, д.158					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов						
11	Режимное использование: Торговые центры, Деловое учреждение, Предпринимательство						
12	Площадь: 90816 +/- 105 кв. м						
13	Кадастровая стоимость: 1692387945 60 руб.						
14	Сведения о правах						
15	Особые отметки						
16	Сведения о приростах объектов: Дополнительные сведения:						
17	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком					
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка					
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или списанию с кадастрового учета	02:55:010715:42, 02:55:010715:45, 02:55:010715:43, 02:55:010715:44, 02:55:010715:34				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка	02:55:010715:1110, 02:55:010715:1111					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус линии (о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус	учетные					
19	Сведения о кадастровых кварталах						

С.В. Рудавская

инициалы, фамилия

МП

инициалы



КМ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"6" января 2015, № 02/15/1-01/05/19	
1. Кадастровый номер: 02-55/010715-37	2. Вид участка: д.
3. Категория земель: д.	4. Вид участка: д.

1

02-55/010715-37

5. Местность: _____	6. М.П.:	7. М.П.:	8. М.П.:	9. М.П.:	10. М.П.:	11. М.П.:	12. М.П.:	13. М.П.:	14. М.П.:	15. М.П.:
---------------------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

С.В. Риндраскина
Инициалы, Фамилия

Уполномоченный на выполнение кадастровых работ
Администрация городского округа город Уфа
Республика Башкортостан
**Распечатано с
электронного документа № 11**
№ 16 ДОС 2015-201

ЮЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ НЕЖИВОГО УЧАСТКА

"16" ноября 2015, № 02/15/010519

Списочный номер: 02-08-010716-57

Сведения о кадастровом земельном участке и обременениях

№ п/п	Участки попер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2.	3.	4.
1	1	778	Постановление № 100 от 24.02.2009г. "О порядке установления обременения для объектов электрогенерационного хозяйства и объектов условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", 02.55.2.0440, Постановление "О порядке установления обременения для объектов электрогенерационного хозяйства и объектов условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", №166 от 24.02.2009
2	---	весь	Ипотечка, Открытое Акционерное Общество "БИНБАНК"
3	---	весь	Ипотечка, Публичное Акционерное Общество "БИНБАНК"
4	---	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "Энерго-Плюс"
5	---	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан"
6	---	весь	Ипотечка, Открытое Акционерное Общество "БИНБАНК"
7	---	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "БашстройНур"
8	---	весь	Ипотечка, Открытое Акционерное Общество "БИНБАНК"

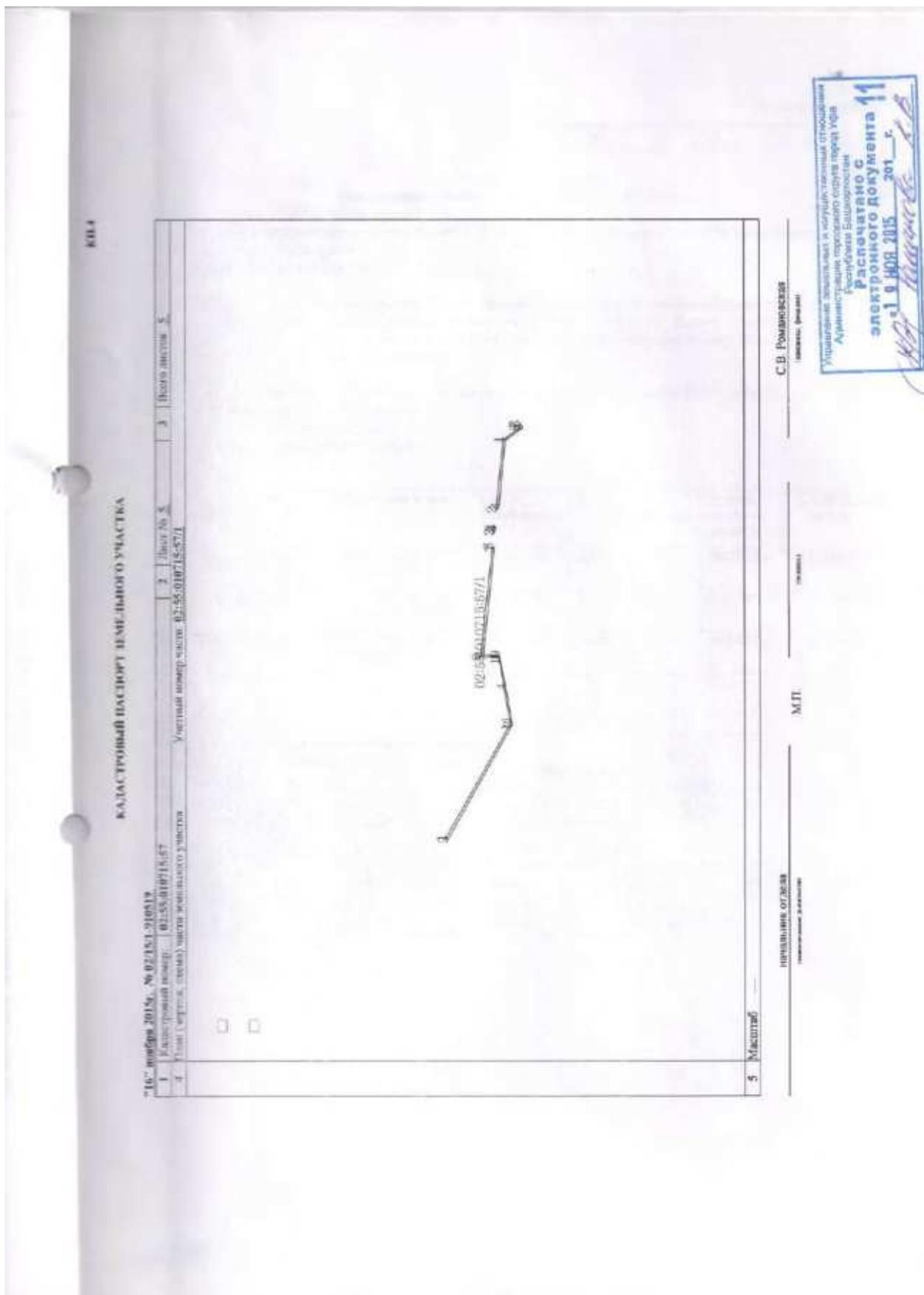
Ипотечный отдел

МП

С.В. Романовская

Исполнитель





Приложение № 2
к Договору аренды земельного участка
№ 343-16 от 22-04 2016г.

РАСЧЕТ арендной платы

Данный расчет действует с 29.09.2015 по 31.12.2016

Арендатор: ООО "Экспо-Плза"
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, определяемым по ставкам арендной платы за землю, утвержденным соответствующим решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан (СГО г.Уфа РБ), размер годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$Апл = КСУ * С * S$, согласно п.4.2. Договора

Апл – годовая арендная плата;

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

- в процентах от кадастровой стоимости земли;

КСУ – кадастровая стоимость 1 кв.м. Участка;

S – площадь земельного участка к оплате.

Период фактического пользования участком (г.г.)	№ решения и дата	КСУ (руб./кв.м.)	С	S (кв.м.)	Размер платы за месяц (руб.)	Апл 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	8151162,47
01.01.2016-31.03.2016	СГО г.Уфа РБ от 03.12.2007г. №30/7	18635,35	3,13%	54683	2657987,77	7973963,31
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-Плза"
Начальник Управления	Генеральный директор
Р.А. Египов	Соловьева А.И.
(подпись) ДОГОВОР	(подпись)
М.П. 1	М.П.
Исполнитель: Ильдаров Лейля Ильдаровна	Тел. 279-04-74



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

Номер кадастрового квартала:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158
Площадь:	66909 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	300354483.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:55:010715:1401, 02:55:010715:1403, 02:55:010715:1879, 02:55:010715:1402, 02:55:010715:1418, 02:55:010715:1883, 02:55:010715:1399, 02:55:010715:281, 02:55:010715:2087, 02:55:010715:1980, 02:55:010715:1981, 02:55:010715:840, 02:55:010715:864, 02:55:010715:865, 02:55:010715:1396, 02:55:000000:37126, 02:55:010715:1417, 02:55:010715:2004, 02:55:000000:42993, 02:55:010715:2005, 02:55:000000:42994, 02:55:010715:2003, 02:55:010715:2528, 02:55:010715:2526, 02:55:010715:2525, 02:55:010715:2527, 02:55:010715:3463, 02:55:010715:3464, 02:55:010715:3469, 02:55:010715:3468, 02:55:010715:3467
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:55:010715:34, 02:55:010715:42, 02:55:010715:43, 02:55:010715:44, 02:55:010715:45
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	02:55:010715:3845, 02:55:010715:3846
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел I

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

Земельный участок		(наименование земельного участка)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221		02:55:010715:57	
Кадастровый номер:			
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальные обслуживание, обслуживание автопарков, охрана природных территорий)	
Сведения о кадастровом инженере:		Гизатуллин Айнур Рауфович №02-13-1087	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок 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, итерной зоне:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ПОДПИСЬ	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		М.П.	

Раздел I

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

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

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства пасеки дома коммерческого использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с выдачей разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимы для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Степьякина Екатерина Васильевна

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

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		(наименование участка)	
Лист № 2 Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26-01-2022 № 99/2022/445648221			
Кадстровый номер:		02:55:010715:57	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)		
дата государственной регистрации:	26.10.2020		
номер государственной регистрации:	02:55-010715:57-02/374/2020-11		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 10.12.2023 г.		
3.1.1. объект недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АНМАР", ИНН: 0278149758		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договорительное соглашение о предоставлении в Договору аренды земельного участка №343-16 от 22 апреля 2016 г. №343/3-16 от 16.10.2020		
основание государственной регистрации:	Аренда (в том числе, субаренда)		
3.1.2. объект недвижимости:	02.02.2021		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	02:55-010715:57-02/374/2021-14		
основание государственной регистрации:	с 24.12.2020 до 29.09.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРИМАСОЛЕ", ИНН: 0274922991		
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №343-16 от 22.04.2016;		
	Договорительное соглашение о предоставлении в Договору аренды земельного участка №343-16 от 22 апреля 2016 г. №343/4-16 от 30.12.2020		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Земельный участок		(наименование недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2.	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.01.2022 № 99/2022/445648221			
Кадастровый номер: 02:55:010715:57			
ввод: Доверительное управление			
дата государственной регистрации: 08.07.2021			
номер государственной регистрации: 02:55:010715:57-02/374/2021-18			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 25.02.2021 по 31.07.2034			
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Геокапитал", ИНН: 5029144685	
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ГК-1" №б/н от 10.09.2019; "Известия и дополнения в Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ГК-1" от 10.09.2019 №б/н. Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 17.09.2019 года в реестре за №3847, №6001 от 16.10.2019	
ввод: Аренда (в том числе, субаренда)			
дата государственной регистрации: 08.07.2021			
номер государственной регистрации: 02:55:010715:57-02/374/2021-17			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 29.09.2025			
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ГеоКапитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ГК-1", ИНН: 5029144685	
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды земельного участка" №343-16 от 22.04.2016; "Дополнительное соглашение о присоединении к Договору аренды земельного участка № 343-16 от 22.04.2016 г.", №343/2-16 от 02.09.2016; "Соглашение о замене стороны в Дополнительном соглашении №343/2-16 от 02.09.2016 г. о присоединении к Договору аренды земельного участка №343-16 от 22.04.2016 г." №б/н от 25.06.2021	
ввод: Доверительное управление			
дата государственной регистрации: 21.09.2016			
номер государственной регистрации: 02:55:010715:57-02/101/2017-2			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 09.06.2016 по 01.06.2031			

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Золотой город", ИНН: 7725206241
основание государственной регистрации;	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" №8/п от 09.06.2016

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

подпись

М.П.

Земельный участок		(наименование недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов: выписки: <u> </u>
26.01.2022 № 99/2022/445648221			
Кодостроительный номер: 02:55-010715:57			
3.1.6.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Аренда (в том числе, субаренда) 21.09.2016 02-04/101-04/301/006/2016-5439/2 с 29.09.2015 до 29.09.2025	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды земельного участка' №343-16 от 22.04.2016; 'Соглашение о займе стороны в Договоре №343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016г.' №67/н от 01.08.2016	
	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда (в том числе, субаренда) 22.09.2016 02-04/101-04/372/005/2016-5717/2 с 29.09.2015 до 29.09.2025	
3.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "БалстройНур", ИНН: 0276041808 Договор аренды земельного участка' №343-16 от 22.04.2016; 'Соглашение о займе стороны в Договоре №343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016г.' №67/н от 01.08.2016; 'Дополнительное соглашение о присоединении к договору аренды земельного участка от 22.04.2016г. №343-16' №343/1-16 от 02.09.2016	
4.	Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Привилегияция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки,	данные отсутствуют	

права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	
Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

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

Раздел 3

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

Земельный участок		
(или объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздел 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
26.01.2022 № 99/2022/445648221		
Кадастровый номер: 02:55:010715:57		

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

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

Раздел 3.2

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

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

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	657679.07	1363510.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	657733.68	1363557.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	657736.35	1363559.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	657779.17	1363597.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	657793.31	1363610.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	657797.1	1363647.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	657803.45	1363648.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	657822.24	1363736.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	657820.83	1363737.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	657814.05	1363746.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	657791.34	1363759.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	657803.98	1363797.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	657801.82	1363808.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	657774.26	1363833.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	657764.44	1363831.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок		(на объекте недвижимости)	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445048221			
Кадстровый номер: 02:55:010715:57			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	657749.52	1363848.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	657726	1363833.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	657713.35	1363810.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	657622.79	1363796	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	657614.37	1363789.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	657616.65	1363786.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	657623.29	1363777.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	657592.36	1363752.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	657609.97	1363752.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	657609.97	1363735.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	657591.36	1363735.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	657591.37	1363751.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	657561.29	1363727	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	657614.57	1363687.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	657612.41	1363671.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок		(на объекте недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445048221			
Кастровый номер: 02:55:010715:57			

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-05			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
31	657598.92	1363609.69	данные отсутствуют
32	657513.34	1363541.58	данные отсутствуют
33	657535.18	1363497.31	данные отсутствуют
34	657537.3	1363494.44	данные отсутствуют
35	657553.57	1363459.97	данные отсутствуют
36	657577.27	1363430.75	данные отсутствуют

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

Раздел 4

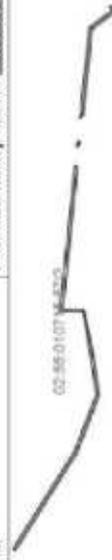
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(или объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздел 4	Всего листов раздела 4: ____
Всего листов раздела 4: ____	Всего листов выписки: ____
26.01.2022 № 99/2022/445648221	
Кадастровый номер: 02:55:010715:57	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
	
Учетный номер части: 02:55:010715:57/1	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ИННОВАЛТА, ФИОМОНЯ
	М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
(на объекте недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздел <u>4</u>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
26.01.2022 № 99/2022/445048221	
Кадастровый номер: 02:55:010715:57	

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

Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок		(на объекте недвижимости)	
Лист № <u>4</u>	Раздел <u>4</u>	Всего разделов: <u>4</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.01.2022 № 99/2022/445048221			
Кадастровый номер:		02:55:010715:57	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Раздел 4

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

Земельный участок	
(на объект недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздел <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
Всего разделов: _____	
26.01.2022 № 99/2022/445648221	
Кадастровый номер: 02:55:010715:57	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
(на объекте недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
26.01.2022 № 99/2022/445048221	
Кадастровый номер: 02:55:010715:57	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

М.П. _____

Раздел 4

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

Земельный участок		
(на объекте недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздел <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445048221		
Кадастровый номер: 02:55:010715:57		

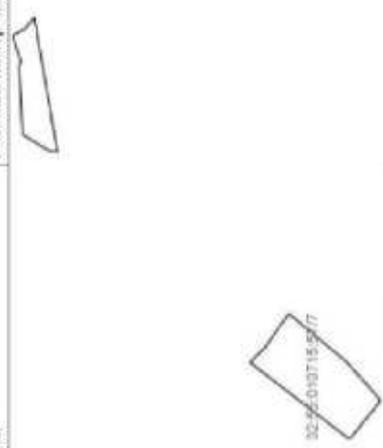
План (чертеж, схема) части земельного участка 	Участный номер части: 02:55:010715:57/0
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок	
(на объекте недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
26.01.2022 № 99/2022/445048221	
Кадастровый номер: 02:55:010715:57	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

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

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

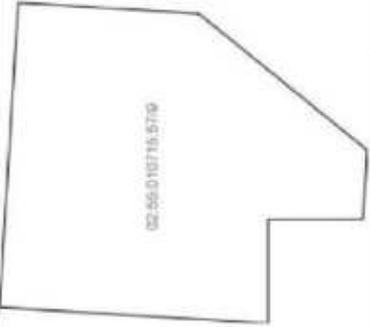
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
(на объекте недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздел <u>4</u>	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445048221	
Кадастровый номер: 02:55:010715:57	

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

Государственный регистратор	ФИО С. Е. Г. Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок	
(или объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: ____
26.01.2022 № 99/2022/445648221	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	02:55:010715:57

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

	земельных участков, расположенных в границах таксис зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 20.11.2019
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок		
(на объекте недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 4.1	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела 4.1: _____		Всего листов выписки: _____
26.01.2022 № 99/2022/445648221		
Катастровый номер: 02:55:010715:57		

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
9	822	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах так называемых зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 28.12.2020

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
подпись: _____	подпись: _____
	инициалы, фамилия

М.П.

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



ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-075841/22 от «22» июля 2022

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг» Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112 E-mail: ovs@regalconsulting.ru Тел.: +7(903)538-00-16
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «20» августа 2022 года по «19» августа 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» августа 2022 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности 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 врученных 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, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

- результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц влчочая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных 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.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
- 13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

(Генеральный директор Саломея Владимировна Устинова)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела страхования
финансовых и профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»
И.В. Стариков
Исп. Стариков И.В., тел. 27545

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. Кругликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР



ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-075840/22

«22» июля 2022

г. Москва

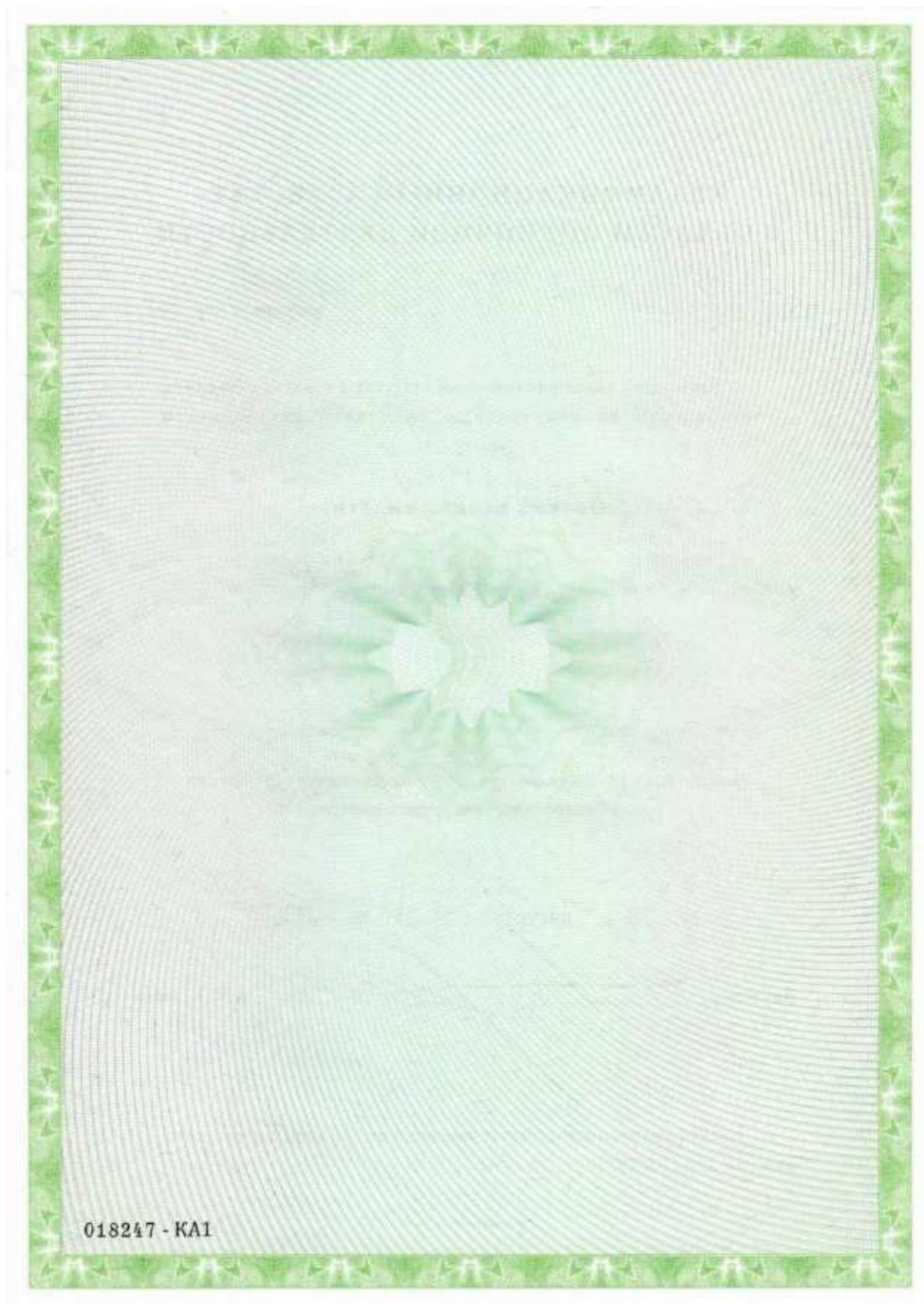
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2022 года по «19» августа 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2022 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 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 получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный 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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших 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 адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@gmail.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

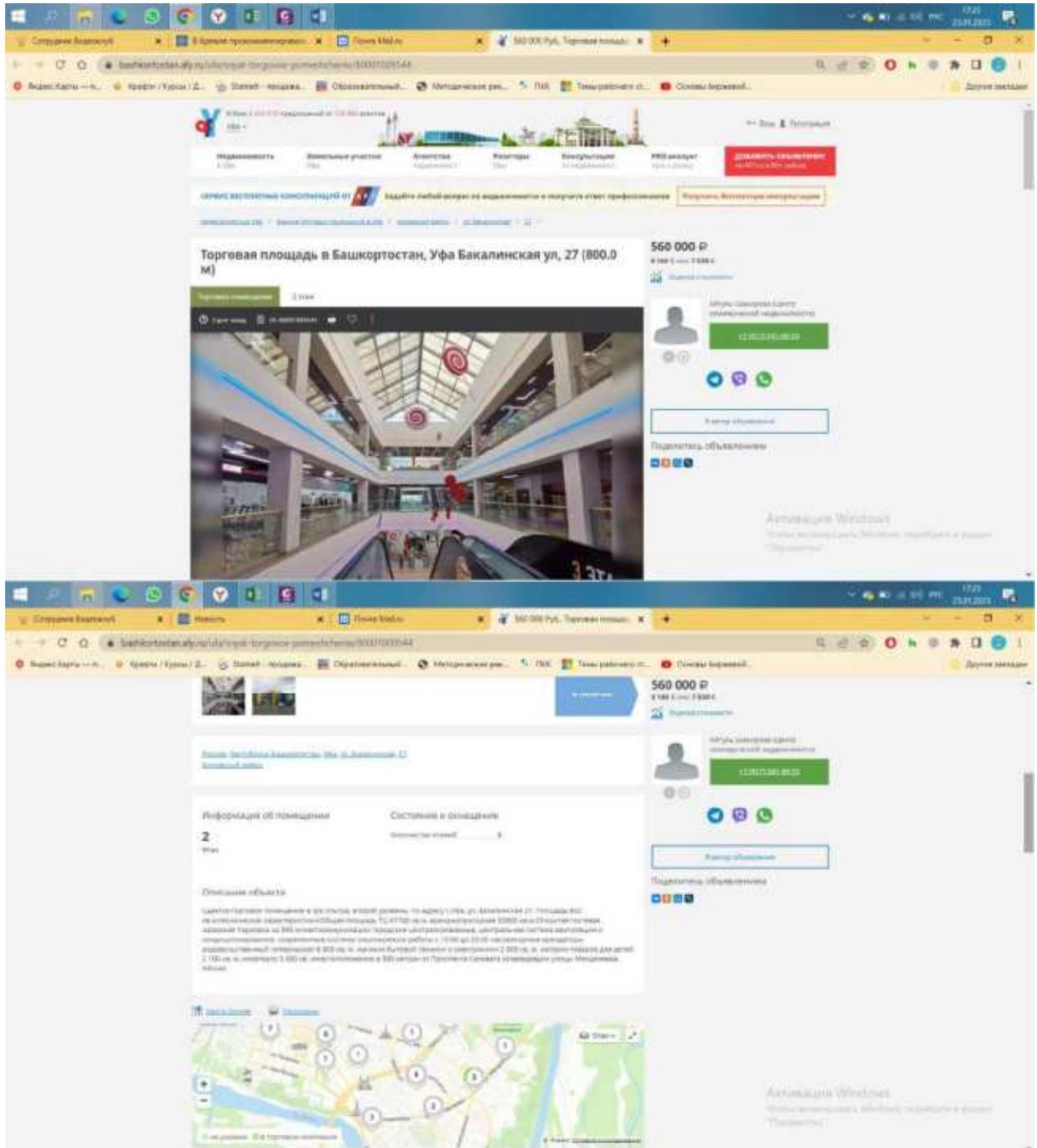
От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СЦАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Иск. Старина И.В. д.д. 27/43
С.Ю.Архангельский



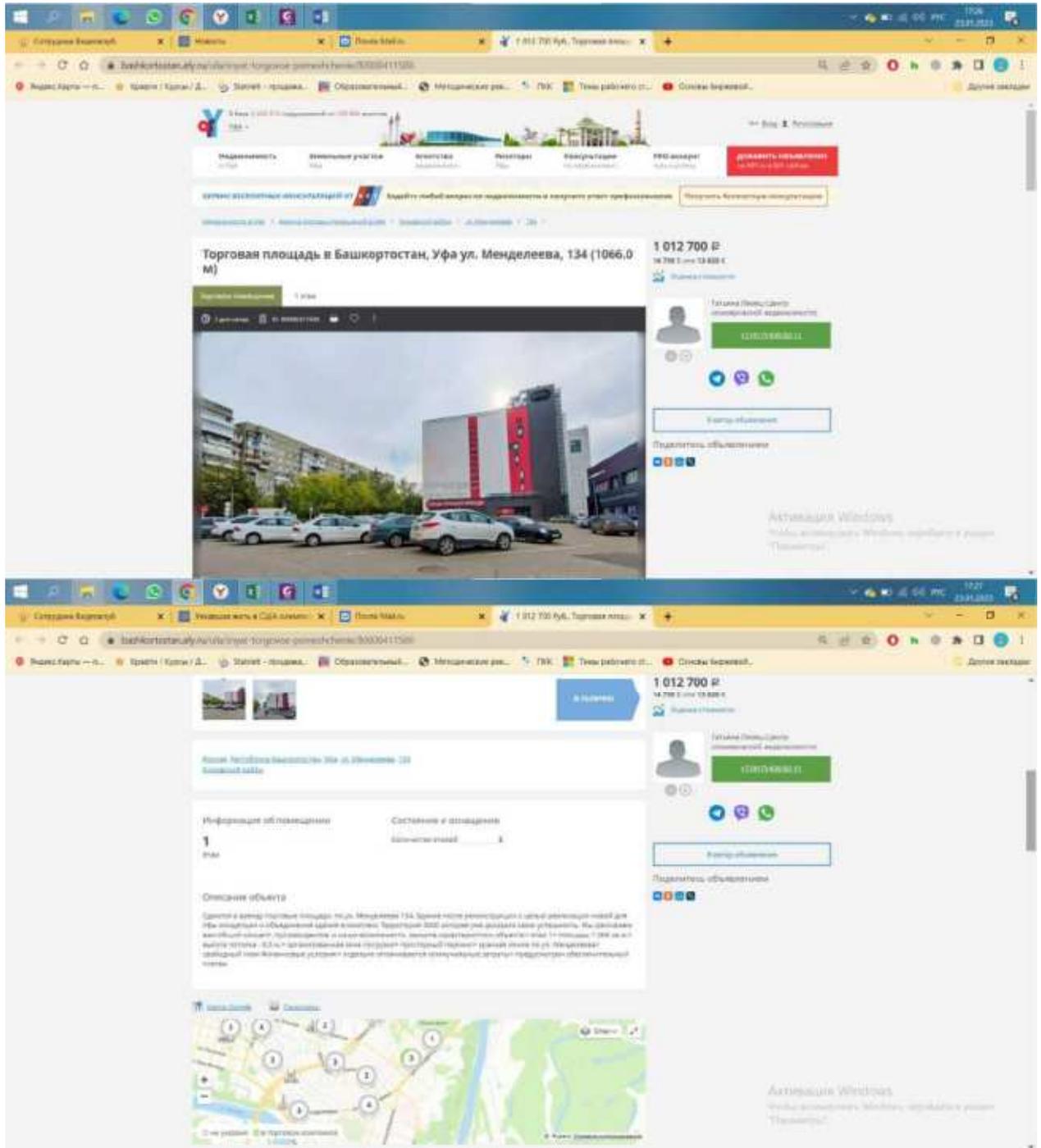
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода Объект-аналог №1



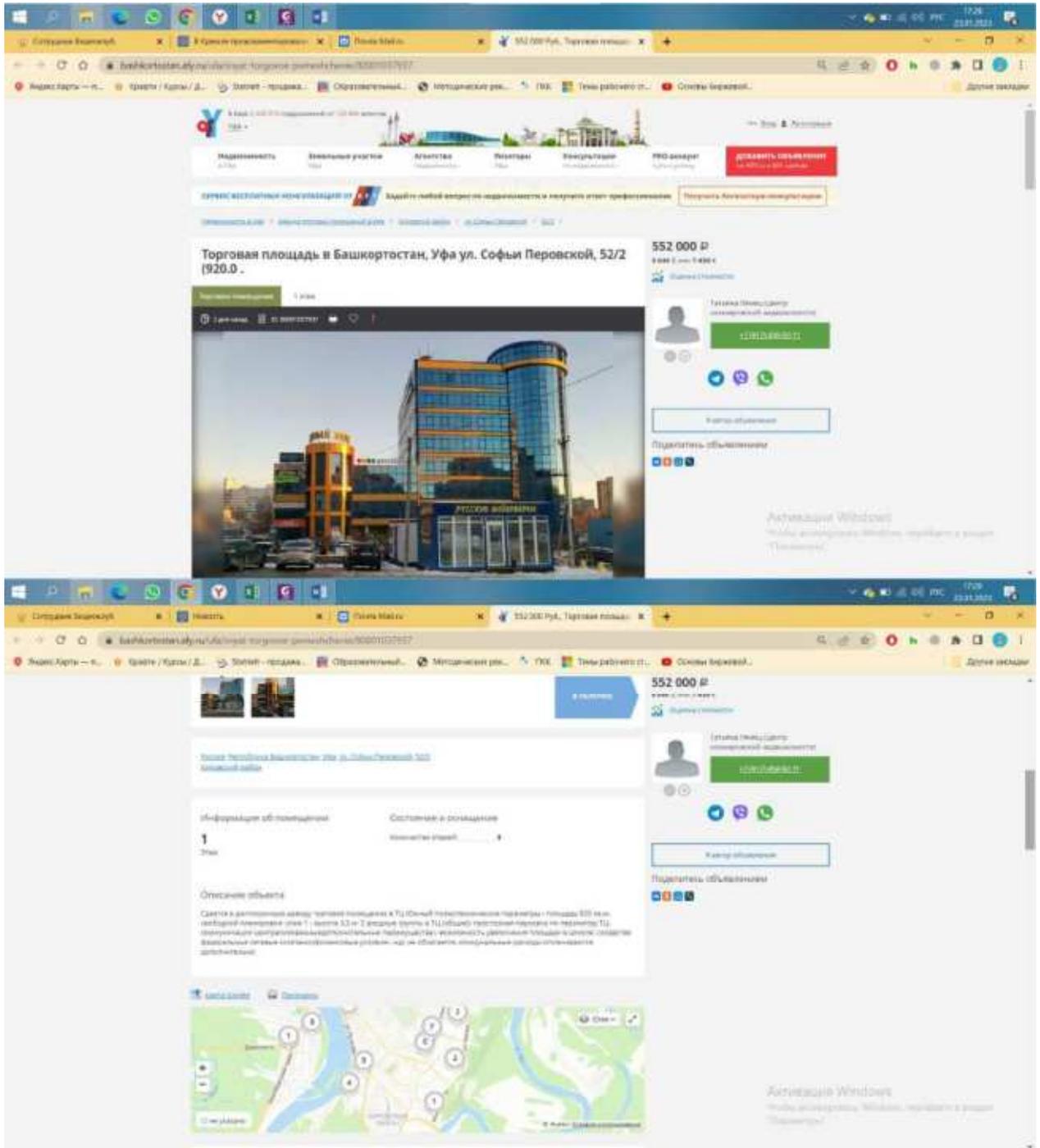
<https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544>

Объект-аналог №2



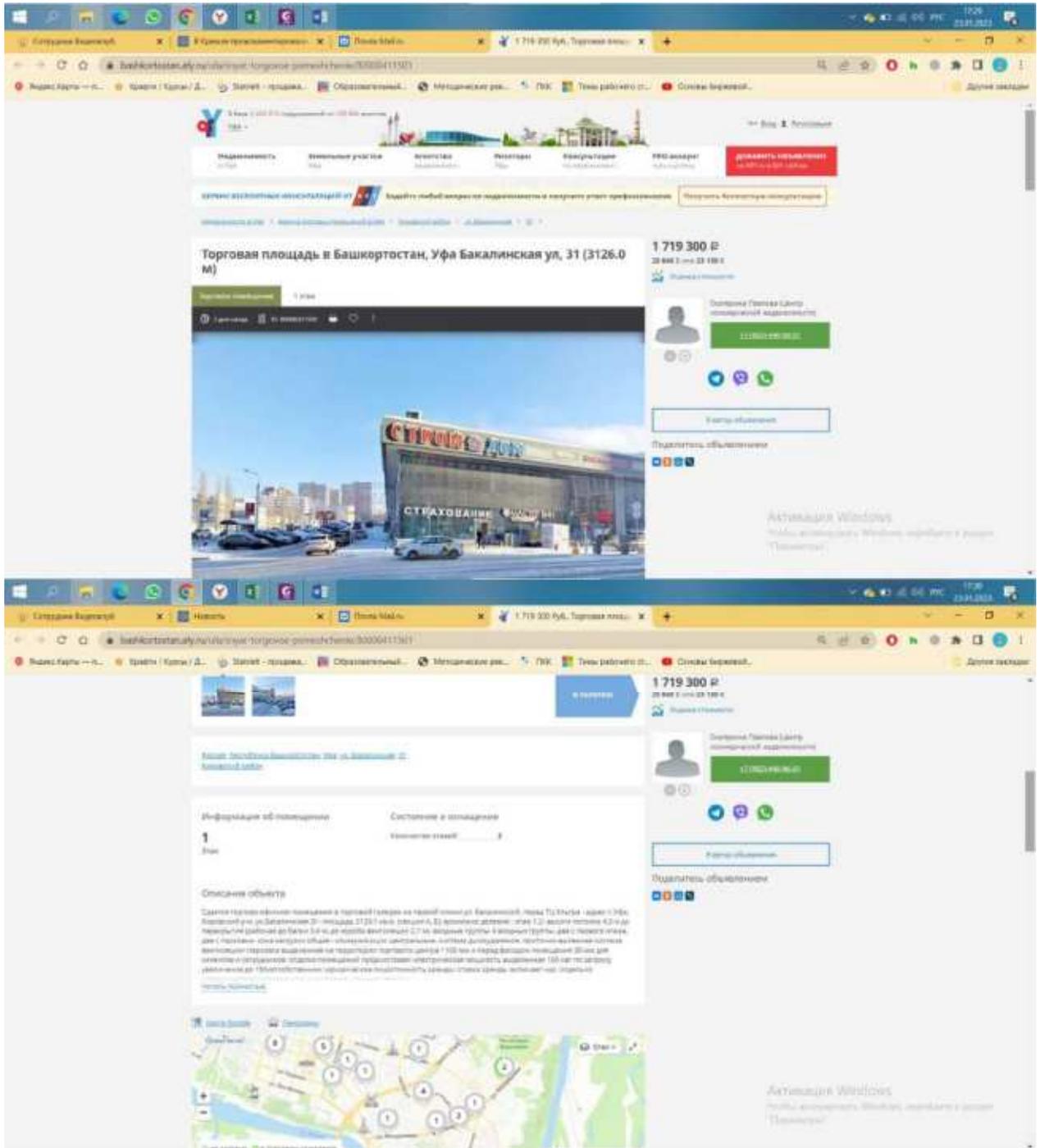
<https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500>

Объект-аналог №3



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

Объект-аналог №4



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