



Центр экспертизы собственности

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

ОТЧЕТ №7-243

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

25 августа 2016 г.

Дата составления отчета:

28 июня 2017 г.

Москва-2017



Центр экспертизы собственности

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

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 2 от 21 июня 2017 г. к Договору № 147 от 14 апреля 2017г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

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

Предполагаемое использование результатов оценки – для определения рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».

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

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

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, по состоянию на 25 августа 2016 г. включая все налоги и сборы составила:

1 779 680 000 (Один миллиард семьсот семьдесят девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей

Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

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

С уважением,
 ООО «Центр экспертизы собственности»
 (Доверенность № 06 от 01 февраля 2017 г.)

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Храмцов О.А.

Храмцов О.А.

28 июня 2017 г.

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость пообъектно.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.	Стоимость НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	11 328,7	1 133 800 139,00	960 847 575,42	172 952 563,58
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	31,2	3 122 561,00	2 646 238,14	476 322,86
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	1 821 494,00	1 543 638,98	277 855,02
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	12,0	1 200 986,00	1 017 784,75	183 201,25
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	211,5	21 167 365,00	17 938 444,92	3 228 920,08
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	216,7	21 687 792,00	18 379 484,75	3 308 307,25
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	596 879 663,00	505 830 222,88	91 049 440,12
-	Итого	17 782,2	1 779 680 000,00	1 508 203 389,84	271 476 610,16

Оценщик I категории

Дата составления отчета

Храмцов О.А.

28 июня 2017 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1 Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2 Сведения об оценщике _____	8
3.3 Сведения об ООО «Центр экспертизы собственности» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2 Осмотр объекта оценки _____	18
11.3 Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1 Имущественные права _____	19
12.2 Обременения, связанные с объектом оценки _____	19
12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
12.4 Износ, устаревания объекта оценки _____	23
12.5 Информация о текущем использовании объекта оценки _____	24
12.6 Балансовая стоимость объекта оценки _____	24
12.7 Описание местоположения _____	25
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	28
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	29
14.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	29
14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	34
14.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	34
14.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	35
14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	39
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	44
15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости _____	44
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	44
15.1.2 Общие принципы применения затратного подхода _____	46
15.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	47
15.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	50
16. Доходный подход _____	51
16.1 Описание методики оценки _____	51
16.2 Определение арендных платежей _____	51
16.3 Определение чистого операционного дохода _____	62
16.4 Расчет коэффициента капитализации _____	63
16.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу _____	63
17. Затратный подход _____	64

17.1	Описание методики оценки	64
17.2	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	64
17.2.1	Описание методики оценки земельного участка	64
17.2.2	Выбор единиц сравнения для земельного участка	65
17.2.3	Выбор объектов-аналогов для земельного участка	65
17.2.4	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка	68
17.2.5	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка	71
17.3	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	73
17.4	Определение прибыли предпринимателя	76
17.5	Определение износа и устареваний	76
17.6	Определение стоимости объектов капитального строительства	78
17.7	Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу	79
18.	Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	80
18.1	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	80
18.2	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	81
18.3	Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	82
19.	Приложения	85
19.1	Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	85
19.2	Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	89
19.3	Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	119

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	28 июня 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-243

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 , в соответствии с таблицей № 2.	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Доверительное управление, аренда.	
4).	Цель оценки:
Определение рыночной (справедливой) стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Для определения рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».	
6).	Вид стоимости:
Рыночная (справедливая) стоимость	
7).	Дата оценки:
25 августа 2016 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
<ul style="list-style-type: none"> • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. • Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, 	

<p>обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе. • В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится. • Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз. • Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. • При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке. 	
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:
Отсутствуют.	

Таблица 2. Список объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта
1	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;
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 ½;
3	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 ;
4	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;
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
6	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;
7	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);

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

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

3.2 Сведения об оценщике

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

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-000445/16
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2016г. по 31 октября 2017г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 2 от 21 июня 2017 г. к Договору № 147 от 14 апреля 2017г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

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

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

Затратный подход, включая все налоги и сборы	2 237 434 570 руб.
Доходный подход, включая все налоги и сборы	1 728 821 464 руб.
Сравнительный подход, включая все налоги и сборы	не применялся (обоснованный отказ)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость, включая все налоги и сборы	1 779 680 000 (Один миллиард семьсот семьдесят девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей
---	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком

результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

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

5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

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

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

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Храмцов О.А.

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

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

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

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

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

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

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

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

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРП от 05.09.2016 г.-7 шт.;
2. Договор аренды земельного участка;
3. Справка о балансовой стоимости;
4. Фотографии объекта оценки.

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

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

11.2 Осмотр объекта оценки

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

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

11.3 Прочие источники информации

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

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

12. Описание объекта оценки

12.1 Имущественные права

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

Таблица 3. Реквизиты собственника юридического лица.

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены выписки из ЕГРП от 05.09.2016 г. (приведены в приложении к Настоящему отчету). В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

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

12.2 Обременения, связанные с объектом оценки

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

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

12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Оцениваемые помещения, здания и сооружения являются единым объектом, а именно торгово-выставочным центром с одноименным названием «ВДНХ» общей площадью 17 782,2 кв.м., расположенным по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Используется по прямому назначению, для размещения административных, торговых и выставочных площадей.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 4. Описание объектов оценки.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Год постройки	Конструктив	Этажность	Строительный объем, куб.м.
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	11 328,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2014	Подвал ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сендвич панели	3+подвал	124 861,0
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	31,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	12,0	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	211,5	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	216,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158				

Источник: Выписки из ЕГРП, информация Заказчика

Перепланировки

Таблица 5. Сведения о перепланировках

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

Сведения о земельном участке

Таблица 6. Сведения о земельном участке.

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

Транспортная доступность

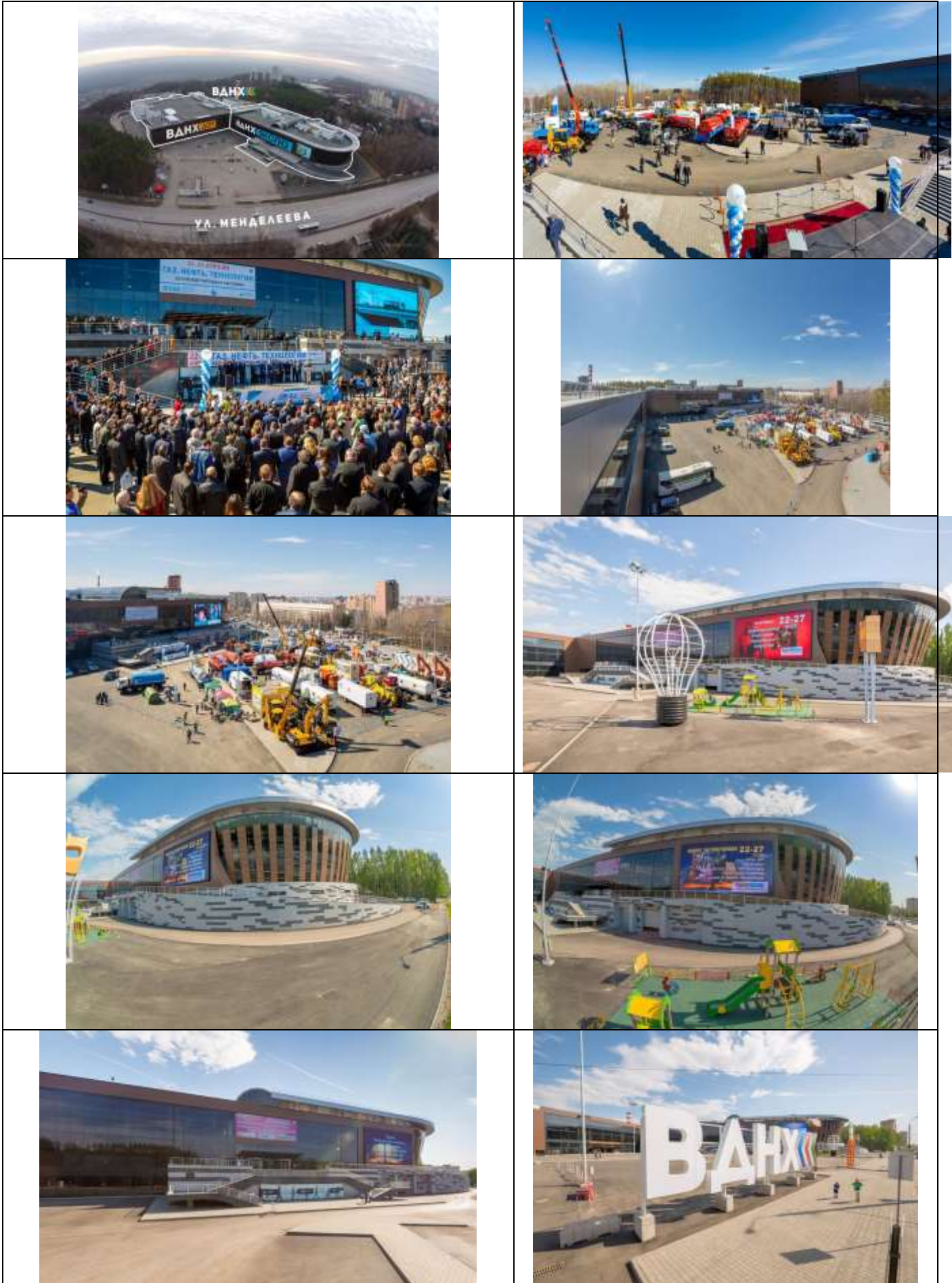
Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 7. Сведения о прилегающей территории и парковке.

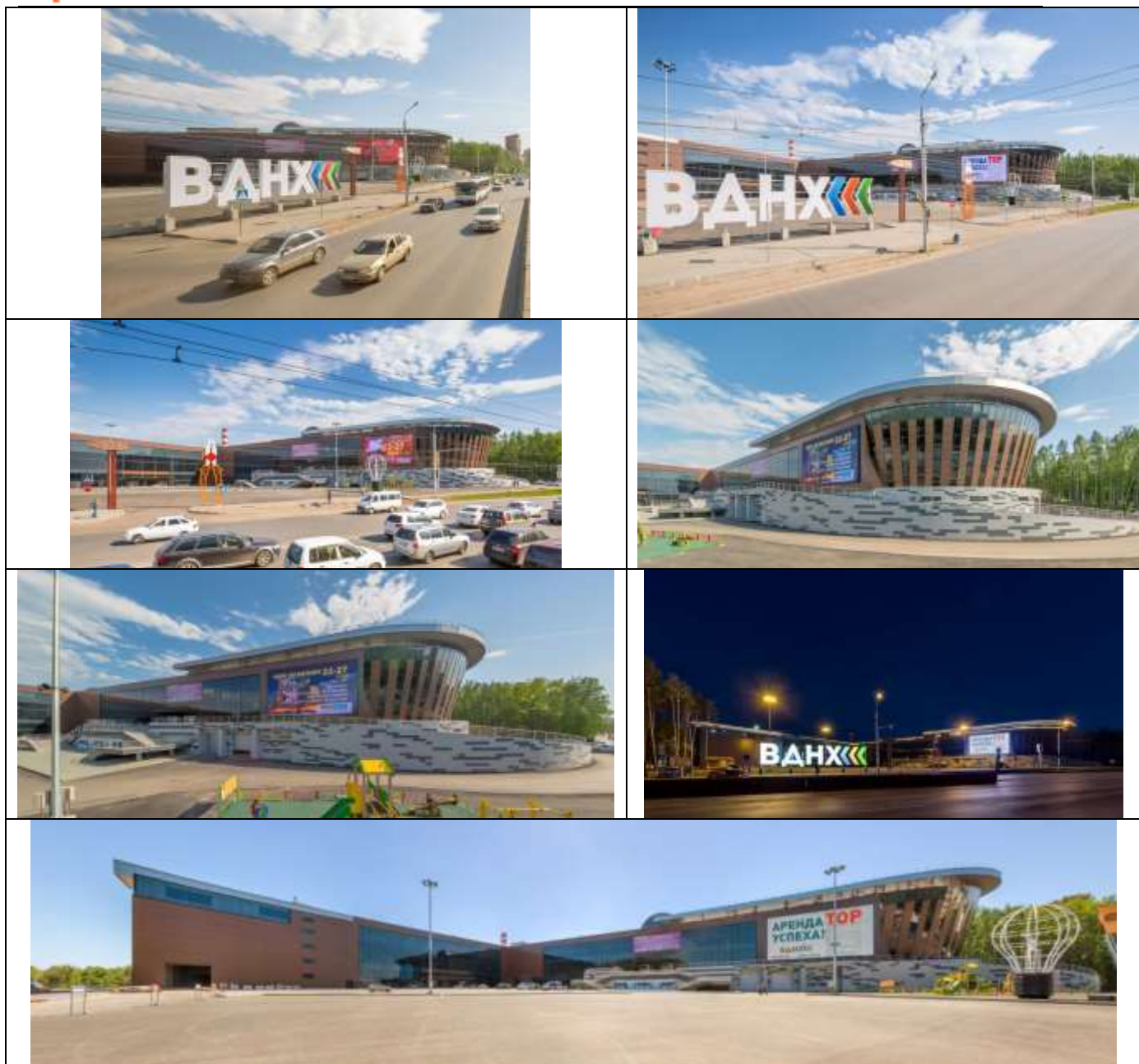
Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Данные Заказчика
Наличие охраны	Да	Данные Заказчика
Парковка	Да	Данные Заказчика

Фотографии объекта оценки



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

Отчет: 7-243



12.4 Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Объекты оценки находятся в хорошем состоянии.

2. Физический износ.

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

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

Таблица 8. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

3. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

12.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

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

12.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в таблице ниже.

Таблица 9. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	11 328,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	719 511 735,59
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	31,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	1 981 583,90
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	1 155 923,73
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	12,0	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	762 147,46
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	211,5	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	13 432 850,00

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	216,7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	13 763 114,41
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	757 561 950,85
-	Итого	17 782,2	-	1 508 169 305,94

12.7 Описание местоположения

Общие сведения

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

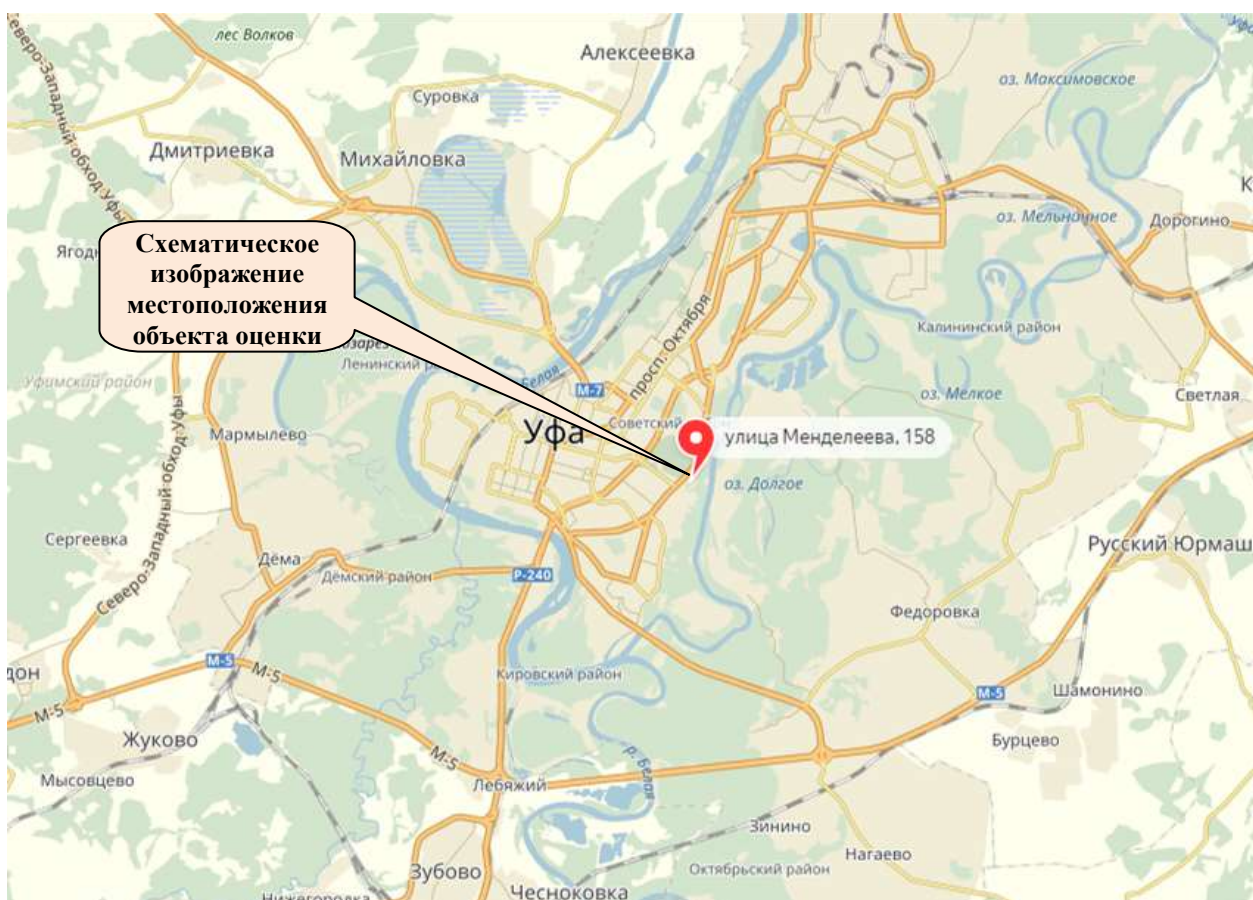
Характеристики местоположения

Таблица 10. Основные характеристики местоположения.

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

Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгово-выставочного назначения.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ общей политической обстановки

Источник информации:

- *Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016-2018 годы, составленный Минэкономразвития РФ 26.10.2015г.,*
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz>

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016-2018 годы основан на предпосылках и условиях, которые предполагают продолжение действия негативных последствий введенных экономических санкций в среднесрочном периоде. В условиях сохранения геополитической напряженности значительно повышается неопределенность траектории дальнейшего экономического развития. Это создаст определенные трудности и риски возобновления роста инвестиций в основной капитал.

Реализация рисков геополитической напряженности может привести к ужесточению условий привлечения заемных средств на внешних рынках, что резко ограничит возможности корпораций по рефинансированию долга и повлечет за собой сокращение инвестиционных планов компаний. Сохранение геополитических рисков также формирует предпосылки к масштабному оттоку капитала, что в свою очередь может привести к дальнейшему ослаблению обменного курса, сохранению высокого уровня инфляции и ухудшению потребительской уверенности. Кроме того, сохраняется риск нарушения экспортных поставок газа через Украину, а также реализации действий,

направленных на снижение энергетической зависимости стран Европы от поставок из России.

В кратко- и среднесрочный период у России достаточно резервов для компенсации большей части возможных экономических потерь, связанных с санкциями, в то же время сохранение напряженности может сократить ожидаемую динамику ВВП.

В долгосрочном периоде сохраняющиеся санкции могут оказать существенное влияние на снижение бюджетной устойчивости, а также ухудшение условий и сокращение возможностей для модернизации при ограничении импорта технологий, инвестиций и передовых практик.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года» (www.economy.gov.ru).

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

Показатель	2015 год		2016 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ^{1*}	янв.-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июнь в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

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

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора - до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года. Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года -3,3 %, за годовой период - 7,5 процента.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта

оценки

Источник информации:

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

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

Диаграмма 1. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2016 г.) – 28,5 человека на 1 км²

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

в том числе:

муниципальные районы – 54
 городские округа – 9
 городские поселения – 14
 сельские поселения – 818

Площадь территории – 142,9 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)

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

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

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

все население – 4071,1

городское – 2515,9

сельское – 1555,2

Национальная структура населения

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

русские – 36,1

башкиры – 29,5

татары – 25,4

чуваши – 2,7

марийцы – 2,6

украинцы – 1,0

удмурты – 0,5

мордва – 0,5

другие национальности – 1,7

Наиболее крупные города

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

Уфа – 1111,0

Стерлитамак – 279,7

Салават – 154,0

Нефтекамск – 125,9

Октябрьский – 113,6

Туймазы – 68,3

Белорецк – 66,2

Ишимбай – 65,8

Сибай – 61,5

Кумертау – 61,3

Белебей – 59,2

Мелеуз – 59,1

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

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

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

ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 3320,6 тыс.тонн зерна в весе после доработки (110,5% к 2015г.), собрано 1355,4 тыс.тонн сахарной свеклы (104,2%), подсолнечника – 224,7 тыс.тонн (92,9%), накопано 1078,9 тыс.тонн картофеля (95,2%), собрано 359,2 тыс.тонн овощей (98,1%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

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

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

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

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

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «Недвижимость&Цены», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

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

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

Стоимость всех подобранных предложений указана с учетом НДС.

Таблица 12. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
объекты торгового назначения	106	65 885	17 787	199 100	91 560

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

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

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

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016 г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»;
- Справочник Оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Арендные ставки

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

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

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

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

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

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

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

Таблица 14. Коэффициент арендопригодной площади.

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

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

Потери от недозагрузки помещений

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

Таблица 15. Потери от недозагрузки помещений.

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

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

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

Операционные расходы

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

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

Таблица 16. Значение операционных расходов.

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

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

Ставки доходности (ставки капитализации)

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

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

Таблица 17. Диапазон ставок капитализации.

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

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

Периоды окупаемости инвестиций

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

Таблица 18. Расчет периодов окупаемости инвестиций.

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

Тип объекта и вид использования

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

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

Отчет: 7-243

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Средние города								
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник: Сборник рыночных корректировок – СРД-18.

Местоположение и окружение

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

Этаж расположения и отдельный вход

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

Площадь

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Техническое состояние

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

Характеристики земельного участка

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

Источники информации http://procity.arendator.ru/ufa_2016

Динамика рынка

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

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

Спрос

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

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

в России – «AVITO.RU».

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

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

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

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

В областном центре спрос 64% на покупку и 63% на аренду.

Предложение

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований предложения, объема продаж и емкости сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования предложения Оценщиком был проанализирован объем объявлений о намерении продать и сдать в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Таблица 21. Количество объявлений с предложением объектов недвижимости различного назначения.

Тип объекта	Количество объявлений			
	Республика Башкортостан		в т.ч. г. Уфа	
Объявления "продам"				
Гостиница	24	1%	7	1%
Офисное помещение	489	23%	408	32%
Помещение общественного питания	16	1%	9	1%
Помещение свободного назначения	622	30%	297	24%
Производственное помещение	214	10%	87	7%
Складское помещение	82	4%	52	4%
Торговое помещение	640	31%	403	32%
Итого	2 087	100%	1 263	100%

Объявления "сдам"				
Гостиница	4	0%	2	0%
Офисное помещение	788	30%	659	35%
Помещение общественного питания	16	1%	11	1%
Помещение свободного назначения	634	24%	325	17%
Производственное помещение	106	4%	77	4%
Складское помещение	231	9%	193	10%
Торговое помещение	854	32%	618	33%
Итого	2 633	100%	1 885	100%

Наибольшую долю в объеме предложений по продаже объектов занимают «Торговые помещения» - 31% от общего предложения объектов коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан.

Наибольшую долю в объеме предложений по сдаче в аренду занимают «Торговые помещения» - 32% от общего предложения объектов коммерческой недвижимости.

В областном центре сконцентрировано наибольшее количество предложения: 60% по продаже и 71% по аренде.

Мотивации покупателей и продавцов

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

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

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

Прогноз развития рынка

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

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

Сложность инвестиций в строящиеся новые объекты коммерческой недвижимости останавливает собственников от продажи помещений, если они удачно сдаются в аренду. Это будет удерживать средние цены, и большой торг в сделке будет возможен, если к

продаже собственника толкают серьезные обстоятельства. Для прочих объектов ситуация выразит себя в сроках экспозиции и нежелании торговаться по цене.

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

Ликвидность

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 22. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6
Ниже средней	<i>Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер</i>	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18
Тип объекта оценки	Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей	-

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

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

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

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

б. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

15.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщиком было принято решение об использовании затратного подхода к оценке, т.к. существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на создание объектов капитального строительства; есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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

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

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

16. Доходный подход

16.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

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

16.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

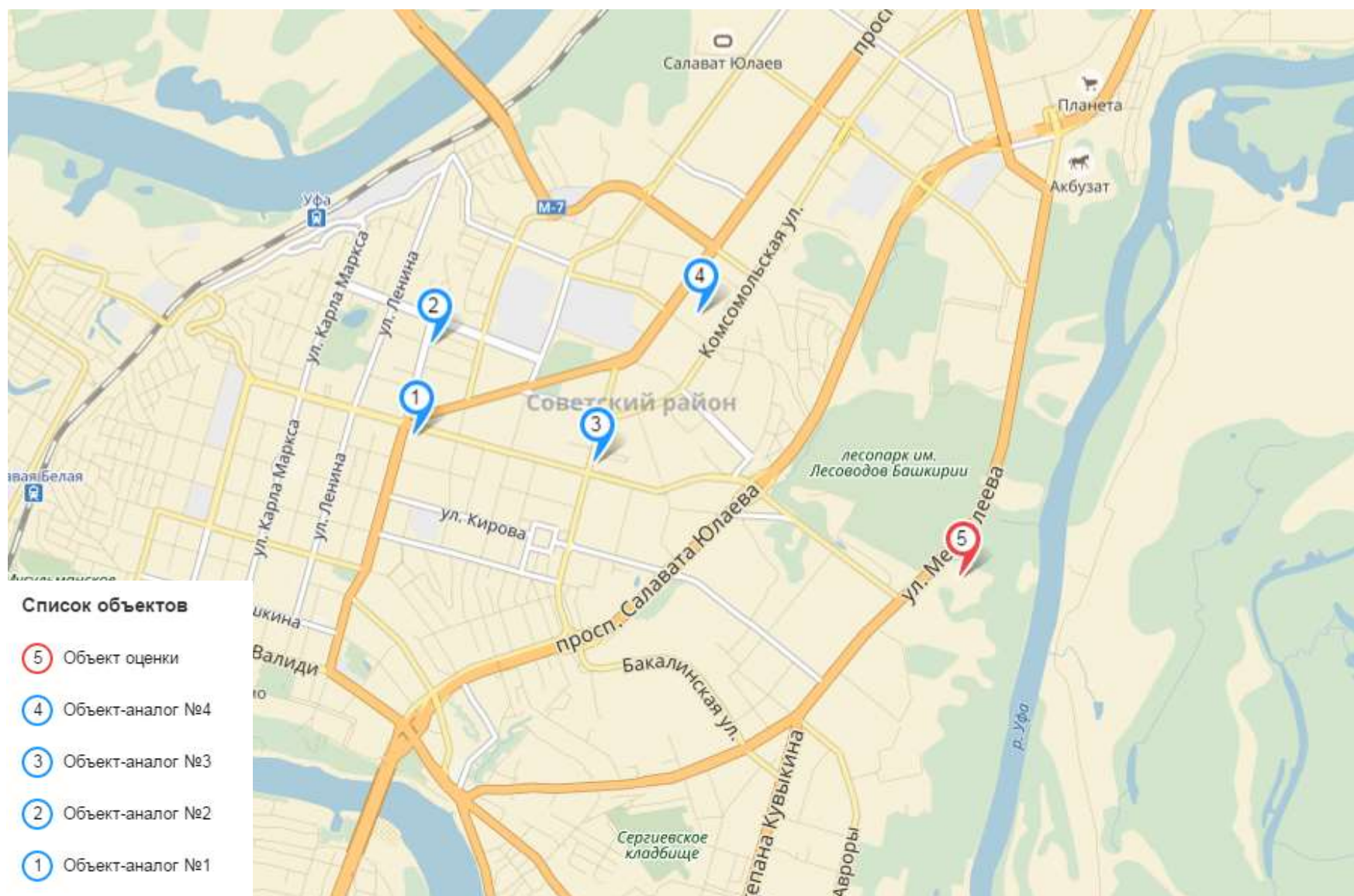
- Назначение – объекты торгового назначения;
- Местоположение – г. Уфа.

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

Таблица 23. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2016 г.	Август 2016 г.	Август 2016 г.	Август 2016 г.	Август 2016 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, Революционная ул., 52	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Цюрупы, 130	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, Айская ул., 70	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Бессонова, 5
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Тип объектов	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м.	17 782,2	150,0	240,0	91,0	62,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	-	24 000	24 000	23 737	21 600
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	-	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"
Интернет-сайт	-	Ссылка на источник - http://ufa.cian.ru/rent/commercial/145998641/	Ссылка на источник - http://ufa.cian.ru/rent/commercial/8577340/	Ссылка на источник - http://ufa.cian.ru/rent/commercial/7927984/	Ссылка на источник - http://ufa.cian.ru/rent/commercial/9222598/
Контактный телефон	-	8 937 789-69-64	8 347 299-01-33	8 347 299-01-33	8 347 299-01-33

Рисунок 1. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Отчет: 7-243

Таблица 24. Фотографии аналогов и объекта оценки

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

**Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений
единиц сравнения**

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

1. Корректировка на НДС

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

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

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

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты дополнительных расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), не включенных в арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016 г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>). Значения корректировки на уторговывание для аренды офисной недвижимости по средним городам находится в диапазоне от -8% до -14%. Учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, оценщиком было использовано минимальное значение диапазона в размере -8%.

Таблица 25. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Средние города								
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

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

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

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

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

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

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным

объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

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

7. Корректировка на вид использования

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой объекты торгового назначения), то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

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

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (встроенное помещение), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на этаж расположения

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

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

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

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

K – корректировка на этаж расположения;

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

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

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

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

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

Таблица 26. Расчет корректировки на этаж расположения.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	17 782,2	150,0	240,0	91,0	62,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цокольный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-й этаж	6 994,1	150,0	240,0	91,0	62,0
2-й этаж и выше	10 788,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения цен					
подвал / 1-й этаж	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
цокольный этаж / 1-й этаж	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
2-й этаж и выше / 1-й этаж	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,915	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения	-	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%

10. Корректировка на отдельный вход

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

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

11. Корректировка на площадь

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

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

12. Корректировка на техническое состояние

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

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

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

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 27. Расчет рыночной арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	24 000	24 000	23 737	21 600
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,00%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>24 000</i>	<i>24 000</i>	<i>23 737</i>	<i>21 600</i>
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>24 000</i>	<i>24 000</i>	<i>23 737</i>	<i>21 600</i>
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>22 080</i>	<i>22 080</i>	<i>21 838</i>	<i>19 872</i>
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>22 080</i>	<i>22 080</i>	<i>21 838</i>	<i>19 872</i>
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>22 080</i>	<i>22 080</i>	<i>21 838</i>	<i>19 872</i>
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>22 080</i>	<i>22 080</i>	<i>21 838</i>	<i>19 872</i>
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>22 080</i>	<i>22 080</i>	<i>21 838</i>	<i>19 872</i>
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>22 080</i>	<i>22 080</i>	<i>21 838</i>	<i>19 872</i>
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>22 080</i>	<i>22 080</i>	<i>21 838</i>	<i>19 872</i>
10	Корректировка на этаж расположения	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>20 203</i>	<i>20 203</i>	<i>19 982</i>	<i>18 183</i>
11	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>20 203</i>	<i>20 203</i>	<i>19 982</i>	<i>18 183</i>
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>20 203</i>	<i>20 203</i>	<i>19 982</i>	<i>18 183</i>
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	<i>20 203</i>	<i>20 203</i>	<i>19 982</i>	<i>18 183</i>
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год</i>	<i>20 203</i>	<i>20 203</i>	<i>19 982</i>	<i>18 183</i>
-	Коэффициент вариации, %				5%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
-	Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год				19 643

16.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

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

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

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

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

В дальнейших расчетах принимается площадь в размере $17\,782,2 \cdot 0,78 = 13\,870,1$ кв.м.

Определение действительного валового дохода

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

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

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

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

Определение операционных расходов

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

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

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

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

Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 28. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м.	17 782,2
Арендопригодная площадь, кв.м.	13 870,1
Рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год с учетом НДС	19 643
Потенциальный валовый доход, руб. в год	272 450 374
Потери от недозагрузки, %	-12,3%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	238 938 978
Операционные расходы, % от ПВД	17,9%
Операционные расходы, руб. в год	-48 768 617
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	190 170 361

16.4 Расчет коэффициента капитализации

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

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных помещений в размере 11,0%.

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

16.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Таблица 29. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	190 170 361
Общая ставка капитализации, %	11,00%
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 728 821 464

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, согласно доходному подходу по состоянию на 25 августа 2016 г. включая все налоги и сборы составляет: 1 728 821 464 руб.

17. Затратный подход

17.1 Описание методики оценки

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

17.2 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

17.2.1 Описание методики оценки земельного участка

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

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);

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

17.2.2 Выбор единиц сравнения для земельного участка

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

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

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

17.2.3 Выбор объектов-аналогов для земельного участка

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

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

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

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

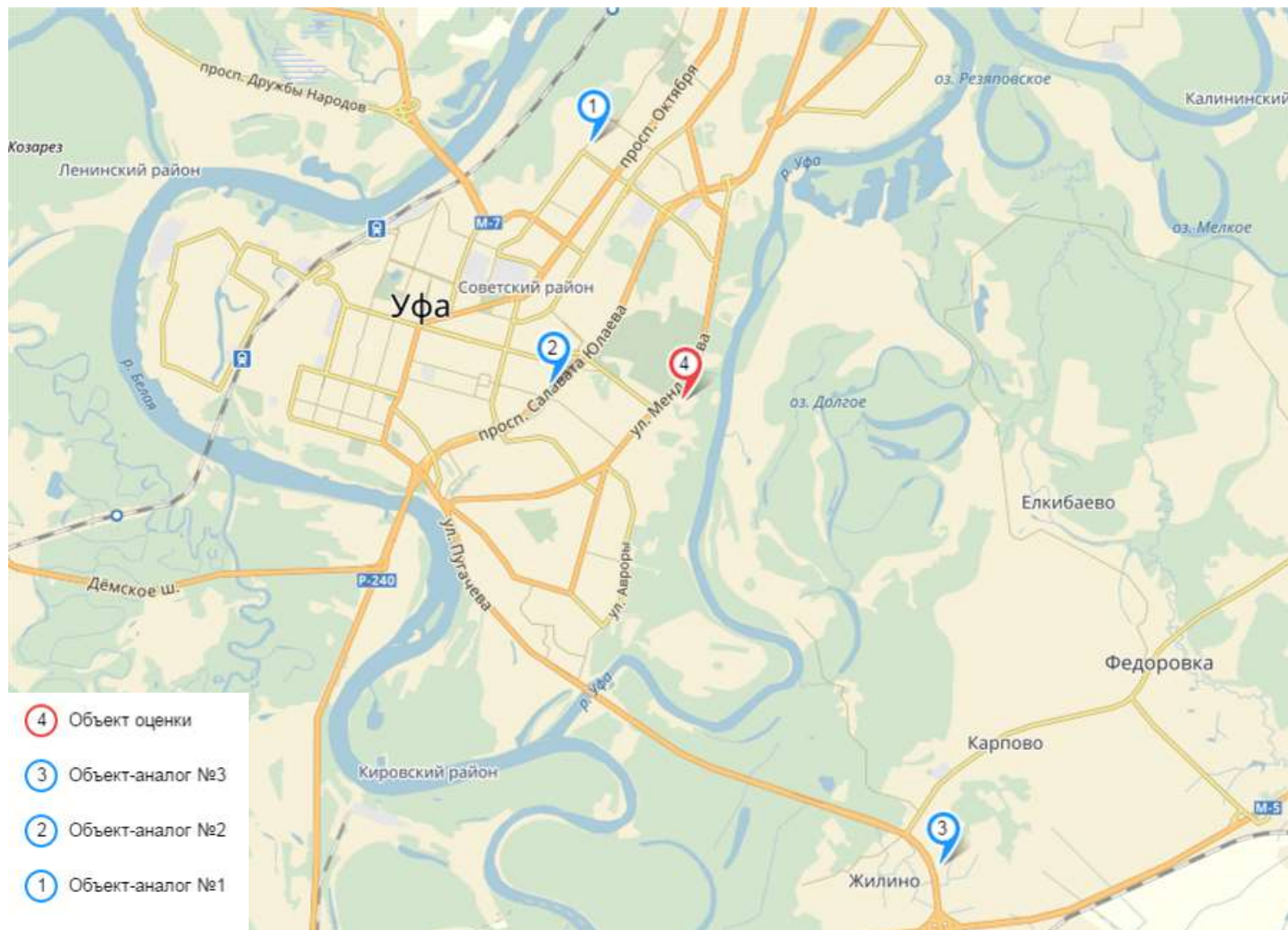
- Местоположение – г. Уфа
- Категория земель – земли населенных пунктов.
- Вид использования земельных участков – для коммерческого использования.

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

Таблица 30. Описание аналогов земельных участков.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2016 г.	Август 2016 г.	Август 2016 г.	Август 2016 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158	г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Рихарда Зорге	г. Уфа, р-н Советский, просп. Салавата Юлаева, д.59	г. Уфа, р-н Октябрьский, д.Жилино, ул. Семейная, д.1, к.2
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Расположен в 6 км от города
Площадь, соток	908,16	317	88	210
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, Под объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта	Земли поселений, для проектирования и строительства учреждений клубного типа, спортивно-зрелищных, физкультурно-оздоровительных сооружений	Земли населённых пунктов, для строительства торговое-офисного бизнес центра.	Земли населённых пунктов, для размещения объектов коммерческого назначения
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	50 000 000	25 000 000	24 000 000
Цена предложения за сотку, руб.	–	157 729	284 091	114 286
Источник информации	–	Авито	Циан	Авито
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_3.17_ga_izhs_8106_55305	http://ufa.cian.ru/sale/suburban/29915159/	http://ufa.cian.ru/sale/suburban/143945825/
Контактный телефон	–	8 905 005-29-24	8 987 614-15-02	8 927 334-44-46

Рисунок 2. Карта расположения аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016 г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>). Значения корректировки на уторговывание для продажи земельных участков по средним городам находится в диапазоне от -12% до -19%. Оценщиком было использовано среднее значение диапазона в размере -15,2%.

Таблица 31. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Средние города								
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	13-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	13-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

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

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

Таблица 32. Расчет корректировки на правовой статус.

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

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

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

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка на местоположение определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 3. «Земельные участки», стр. 52.

Таблица 33. Корректировка на местоположение.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Аналог №3 расположен в пригороде областного центра, таким образом вводится корректировка в размере $1/0,76-1=0,3158$ или 31,58%

7. Корректировка на площадь

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

Корректировка на площадь определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 3. «Земельные участки», стр. 176.

Таблица 34. Корректировка на площадь.

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

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

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

9. Корректировка на коммуникации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	50 000 000	25 000 000	24 000 000
-	Площадь участка, сот.	317,00	88,00	210,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	157 729	284 091	114 286
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-15,2%	-15,2%	-15,2%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>133 754</i>	<i>240 909</i>	<i>96 915</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>133 754</i>	<i>240 909</i>	<i>96 915</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>133 754</i>	<i>240 909</i>	<i>96 915</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>115 028</i>	<i>207 182</i>	<i>83 347</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>115 028</i>	<i>207 182</i>	<i>83 347</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	31,58%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>115 028</i>	<i>207 182</i>	<i>109 668</i>
7	Корректировка на площадь	0,0%	-27,0%	-4,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>115 028</i>	<i>151 243</i>	<i>105 281</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>115 028</i>	<i>151 243</i>	<i>105 281</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>115 028</i>	<i>151 243</i>	<i>105 281</i>
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	115 028	151 243	105 281
-	Коэффициент вариации, %			16%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	2	3
-	Удельный вес аналога, %	54,55%	27,27%	18,18%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.			123 132
-	Площадь земельного участка, соток			908,16
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			111 823 557

Помимо объектов оценки на земельном участке располагаются другие объекты, площадь всех объектов 58 229,8 кв.м. Рыночная прав аренды на земельный участок под объектами оценки определяется пропорционально их площади.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок под объектам оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость прав аренды земельного участка, руб.
1	Здание (лит. Е)	17 782,20	34 148 588

Таким образом, рыночная стоимость прав аренды на земельный участок как незастроенный составляет 34 148 588 руб.

17.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

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

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

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

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

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

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

Таблица 37. Основные классы конструктивных систем зданий и сооружений.

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

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

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

Таблица 38. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
96	июль 2016 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Республики Башкортостан, страница 36	01.01.2016	7,356	25.08.2016	7,522	1,023

Таблица 39. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
1	Здание (лит. Е)	куб. м	КС-6А	124 861	12 898	1,00	1,000	100%	1,023	1 647 497 693	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гнОЗ.11.000.0069, стр. 464. ТРЦ (от 95700 до 129250 куб.м.)
	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	-	-	1 647 497 693	-	-

17.4 Определение прибыли предпринимателя

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

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

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

Исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, прибыль предпринимателя принимается на уровне 19,3%.

17.5 Определение износа и устареваний

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

Расчет физического износа

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

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 40. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

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

Таблица 41. Расчет физического износа.

№ п/п	Наименование	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
1	Здание (лит. Е)	2014	Хорошее	5%

Определение функционального устаревания

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

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

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

Определение внешнего (экономического) устаревания

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

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

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

Определение накопленного совокупного износа

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

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

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

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

17.6 Определение стоимости объектов капитального строительства

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

Таблица 42. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Здание (лит. Е)	1 647 497 693	19,30%	5%	1 867 191 510
-	ИТОГО	1 647 497 693	-	-	1 867 191 510

17.7 Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу

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

Таблица 43. Расчет рыночной (справедливой) стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Здание (лит. Е)	1 867 191 510	2 203 285 982
2	Земельный участок	34 148 588	34 148 588
-	Итого	1 901 340 098	2 237 434 570

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, согласно затратному подходу по состоянию на 25 августа 2016 г. включая все налоги и сборы составляет 2 237 434 570 руб.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Показатели		Затратный подход	Доходный подход
Тип объекта		Высококласная торговая недвижимость	Высококласная торговая недвижимость
Тип рынка		Неактивный рынок	Неактивный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		22,0%	23,0%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		2 237 434 570	1 728 821 464
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 745 198 965	1 331 192 527
	максимум	2 729 670 175	2 126 450 401

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

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

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

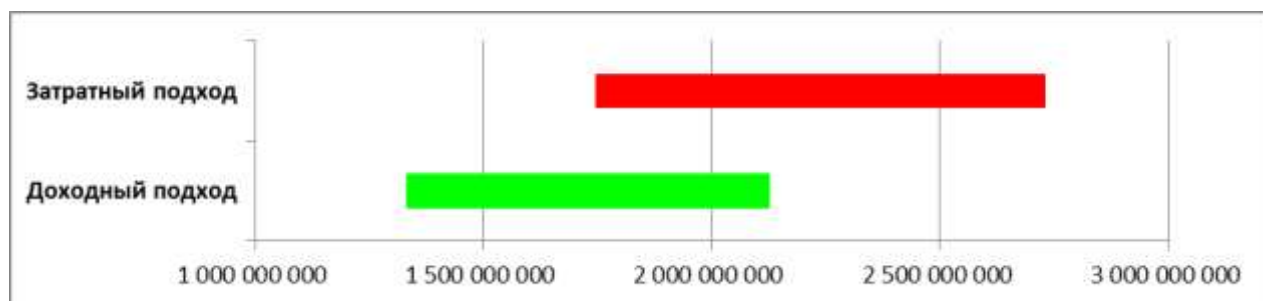
В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете

необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

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

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

Диаграмма 2. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



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

18.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;

2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.

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

Таблица 46. Определение веса подхода.

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 728 821 464	2 237 434 570	Не применялся (обоснованный отказ)
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	1	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	1	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	1	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	1	-
Итого суммы баллов	20	4	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	24		
Вес подхода округленно, %	90,00%	10,00%	0,00%
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб. с НДС	1 779 682 775		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб. с НДС с учетом округления	1 779 680 000		

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

Таблица 47. Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости пообъектно.

№ п/п	Название объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость объектов капитального строительства, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.	Стоимость НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	11 328,7	1 403 671 419	1 133 800 139,00	960 847 575,42	172 952 563,58
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	31,2	3 865 805	3 122 561,00	2 646 238,14	476 322,86
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,2	2 255 053	1 821 494,00	1 543 638,98	277 855,02
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	12,0	1 486 849	1 200 986,00	1 017 784,75	183 201,25
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	211,5	26 205 699	21 167 365,00	17 938 444,92	3 228 920,08
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	216,7	26 850 000	21 687 792,00	18 379 484,75	3 308 307,25
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,9	738 951 157	596 879 663,00	505 830 222,88	91 049 440,12
-	Итого	58 229,9	2 203 285 982	1 779 680 000,00	1 508 203 389,84	271 476 610,16

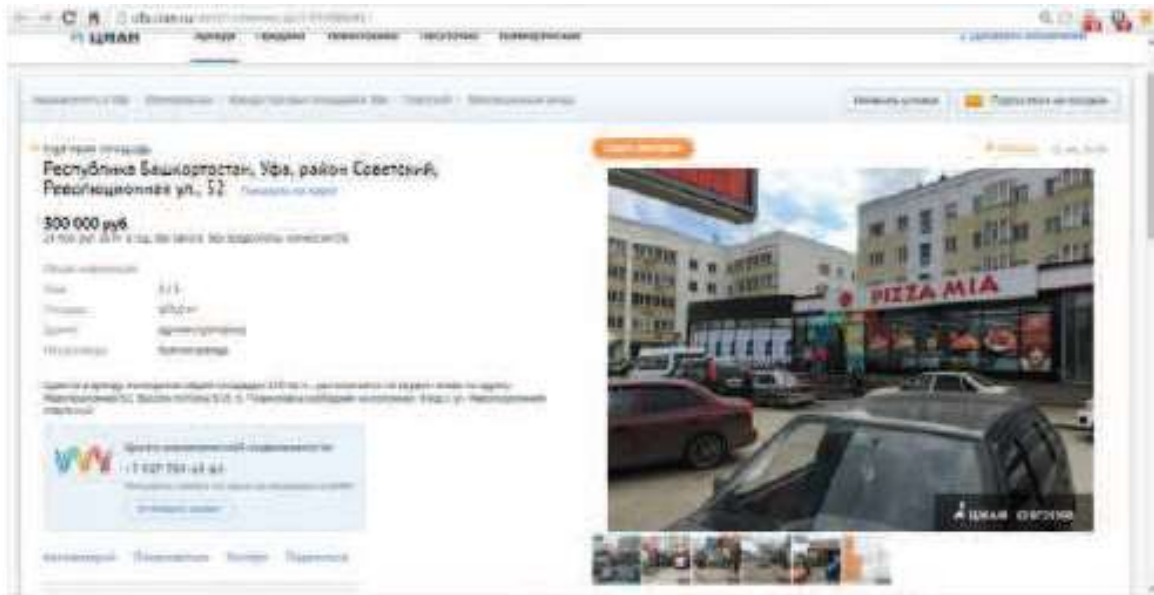
Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, по состоянию на 25 августа 2016 г. включая все налоги и сборы составляет 1 779 680 000 (Один миллиард семьсот семьдесят девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

19. Приложения

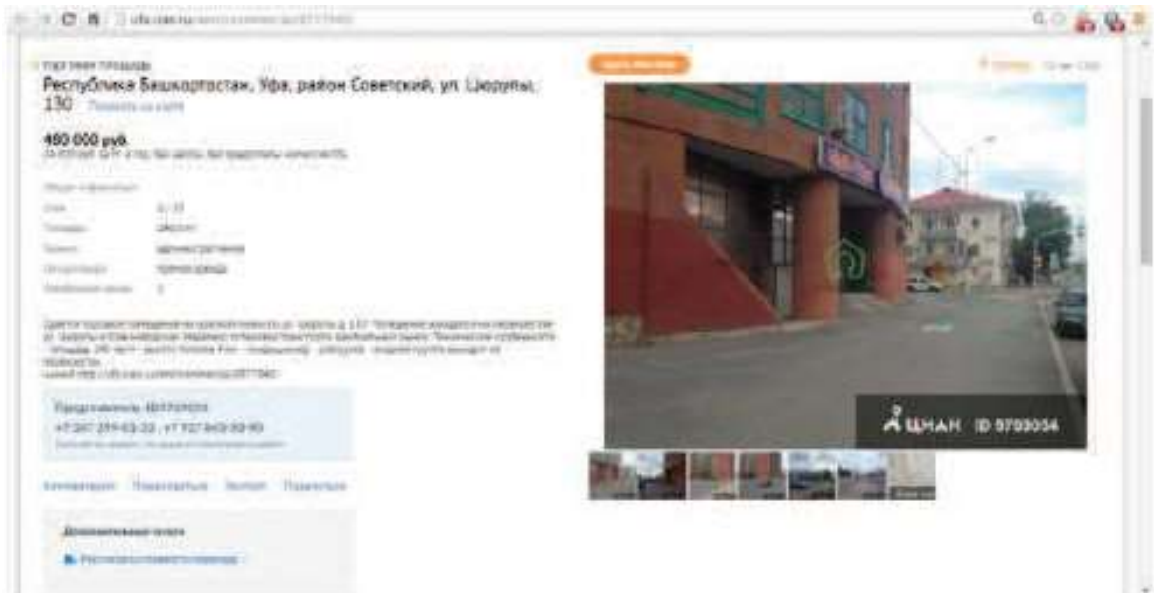
19.1 Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Доходный подход

Аналог №1 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/145998641/>



Аналог №2 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/8577340/>



Аналог №3 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/7927984/>

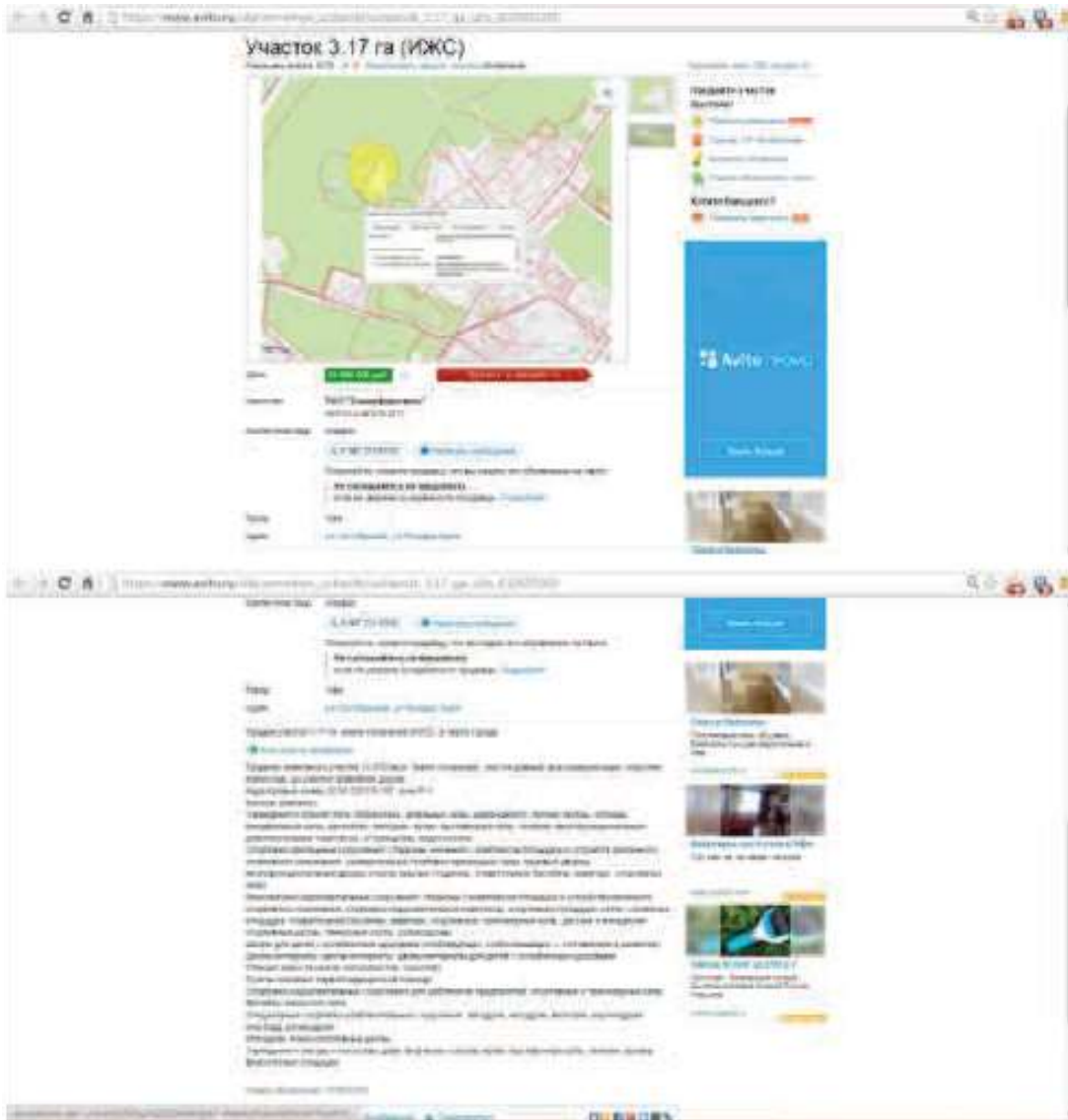
The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial property located in the Sovetskii district of Ufa, Republic of Bashkortostan, at Arskaya Street, 70. The price is listed as 180,000 RUB. The property has a floor area of 177.7 sq.m. and is suitable for various commercial purposes. The listing includes a main photograph of the street view and a smaller thumbnail gallery below it. The CИАН logo and ID 9709054 are visible in the bottom right corner of the listing area.

Аналог №4 <http://ufa.cian.ru/rent/commercial/9222598/>

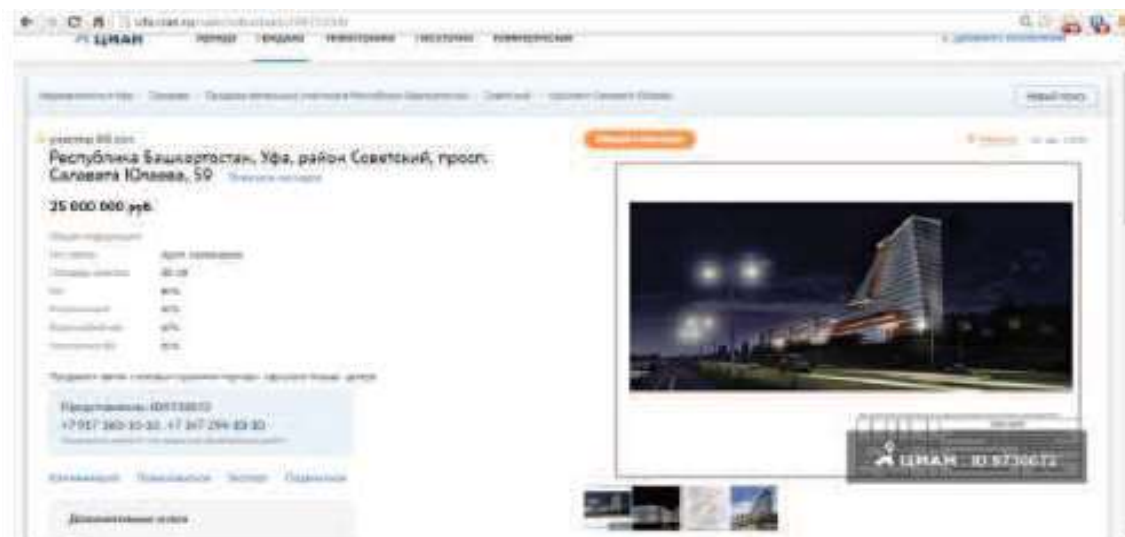
The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial property located in the Sovetskii district of Ufa, Republic of Bashkortostan, at Bessonova Street, 5. The price is listed as 111,600 RUB. The property has a floor area of 111.6 sq.m. and is suitable for various commercial purposes. The listing includes a main photograph of the street view and a smaller thumbnail gallery below it. The CИАН logo and ID 9709054 are visible in the bottom right corner of the listing area.

Загрatный подход

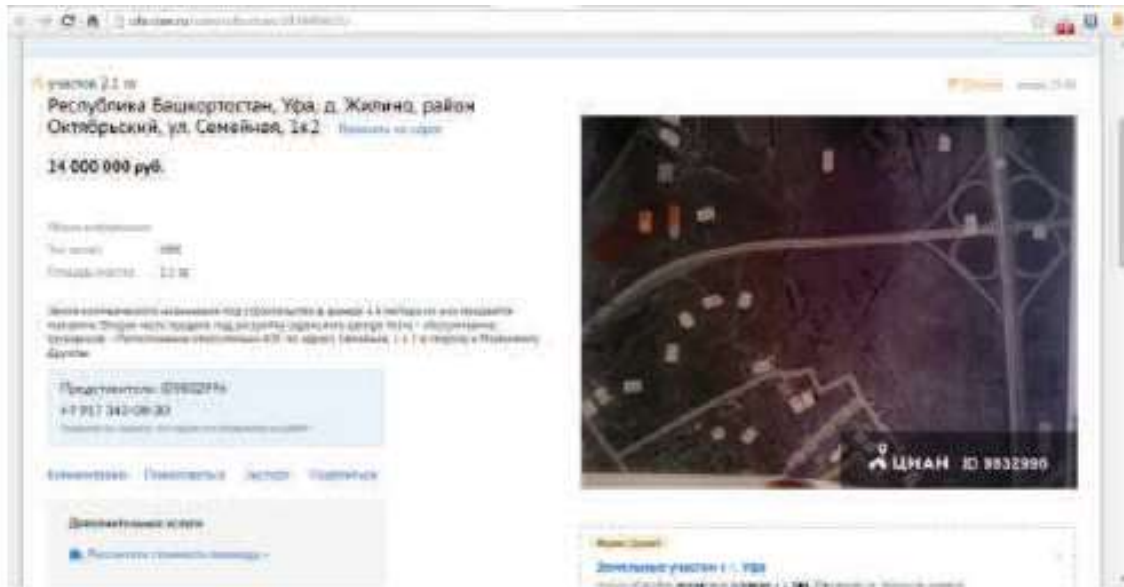
Аналог №1 https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_3.17_ga_izhs_810655305



Аналог №2 <http://ufa.cian.ru/sale/suburban/29915159/>



Аналог №3 <http://ufa.cian.ru/sale/suburban/143945825/>



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

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

Дата выдачи: 05.09.2016

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

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

1

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

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

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 05.09.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.
(директор, и.о. директора)

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

Дата выдачи: 05.09.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.
 (подпись, печать)

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

Дата выдачи: 05.09.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.
(лично, электронно)

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

Дата выдачи: 05.09.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	02:55:010715:1553
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211, 5 кв.м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 5
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160, ОГРН: 1030204619499
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2349/1 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.1. Соглашение о замене стороны в договоре аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11 от 01.07.2013 №б/н; Договор об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06; Дополнительное соглашение к Договору об инвестировании строительства объектов недвижимости от 06.09.2006 №ИСП 1/06 от 16.06.2015 №б/н; Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 08.07.2011 №М117-11; Акт реализации инвестиционного проекта к договору №ИСП 1/06 от 06.09.2006г. от 16.06.2015 №б/н; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.09.2014 №RU 03308000-53-ПА, выдавший орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Общая долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2349/2 от 05.09.2016, доля в праве 1/2
4. Документы-основания:	4.2. Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев от 08.07.2016 года № 626-044-1536 от 08.07.2016 №б/н
5. Ограничение (обременение) права:	
5.2.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.09.2016
номер государственной регистрации:	02-04/101-04/372/004/2016-3678/3
срок, на который	с 09.06.2016 по 01.06.2031

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

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

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 05.09.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.

(инициал, фамилия)

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

Дата выдачи: 05.09.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Хисматуллина Р. Р.
(подпись, печать)

ДОГОВОР № 343-16
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Уфа

22.04 2016

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

1. Предмет договора

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

2. Дополнительные сведения об участке

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

3. Срок договора

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

4. Арендная плата

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

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

5. Права и обязанности Сторон

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

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

5.4.10. Не нарушать права других арендаторов и землепользователей;

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

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

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

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

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

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

6. Изменение и прекращение Договора

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

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

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

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

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

6.6. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

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

7. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

8. Особые условия Договора

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

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

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

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

3

соответствии с п.9.1 настоящего Договора.

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

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

9. Заключительные положения

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

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

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

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

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

9.6. К Договору прилагаются:

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

10. Адреса, банковские реквизиты Сторон

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

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

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

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

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

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



/Р.А. Еникеев

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза"
Генеральный директор



/С.С. Зюльева А.Р.

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



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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" ноября 2015г. № 02/51-9/16519

1	Кадастровый номер: 02:55:010715:57	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 02:55:010715	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.11.2008		
5	Предложение адреса: Сведения о предыдущих номерах раскрываются на дополнительных листах				
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 02:55:010715:3418, 02:55:010715:1417, 02:55:010715:840, 02:55:000000:37126, 02:55:010715:1403, 02:55:010715:1399, 02:55:010715:1402, 02:55:010715:1403				
9	Адрес (опишите местоположение): установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Договорной адрес: ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Мещеряева, д. 158				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Торговые центры, Деловое управление, Предпринимательство				
12	Площадь: 90816 +/- 105 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1692387045,60 руб.				
14	Сведения о правах:				
15	Особые отметки:				
16	Сведения о прирванных объектах: Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или разделу с кадастровым участком: 02:55:010715:42, 02:55:010715:45, 02:55:010715:43, 02:55:010715:44, 02:55:010715:34				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: 02:55:010715:1110, 02:55:010715:1111				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания (земельного участка): Сведения об объекте недвижимости выдают статус участка)				
19	Сведения о кадастровых инженерах:				

Исполнитель: _____
М.П. _____

М.П. _____

С.В. Родильская
Исполнитель: _____



КДЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 16-инв/бв 2015, № 02/15/11-016519
Кадастровый номер: 02-55-010715-45

1	Лист № 2	3	Всего листов: 5
5	Предельные координаты: 02-55-010715-42, 02-55-010715-43, 02-55-010715-44, 02-55-010715-45.		

ИПРИБЛЖЕНИЕ ОТДЕЛА
г. Уфа

М.П. _____

С. В. Ромашовская
г. Уфа

11
Республика Башкортостан
Адрес: ул. Гагарина, д. 100, г. Уфа
19 НОЯ 2015 2015 г. № 11

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 16-008/008-2015/6-79-07/15/1-210519
1 Кадастровый номер 02-55-01/0715-57
2 Вид (категория, вид) земельного участка

3 4 5
Лист № 3 Всего листов 5

02-55-01/0715-57

5 Масштаб

ИПЧЕЛЬНИК ОТДЕЛА
С.В. Рачковская
М.П.

Управление земельных и имущественных отношений
Администрации городского округа город Троицк
Республики Башкортостан
**Распечатано с
электронного документа № 11**
18.08.2015 20:15

МДЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 16-00/004-2015, № 02/15/01-01/0519
 Единый государственный номер 02/15/0101/14/57

Сведения о земельном участке и обременениях

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

ИПЧЕЛННИК ОТДЕЛА
 (подпись)

М.П.

С.В. Романовская
 (подпись)



КМ-4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

16. июль 2015г., № 02/15/01-010015

1. Кадастровый номер: 02/15/010715/57

2. Лист № 5

3. Листов всего: 5

4. Угол, градус, минут, секунды земельного участка: 02/15/010715/57/1

Участный номер объекта: 02/15/010715/57/1

5. Масштаб: _____

МЕРКЪЛНИК ОТДЕЛА
(подпись)

М.П. _____

С.В. Романовская
(подпись)

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

Распечатано с
электронного документа 11
10 июля 2015 20ч

[Handwritten signature]

Приложение № 2
к Договору аренды земельного участка
№ 343-16 от 22-04 2016 г.

РАСЧЕТ арендной платы

Данный расчет действует с 29.09.2015 по 31.12.2016

Арендатор: ООО "Экспо-Платза"
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:

$Аап = КСУ * С * S$, согласно п.4.2. Договора

Аап - 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.)	Апз 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-Платза"
Начальник Управления	Генеральный директор
Р.А. Башкиев	Соловьева А.И.
подпись:	(подпись)
М.П.	М.П.
Исполнитель: <u>Ильдарова Дария Ильдаровна</u>	Тел. 279-04-74

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

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

г. Уфа « 22 » 04 2016 г.

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

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 02:55:010715:57, общей площадью 90816 кв.м., расположенный по адресу: **Советский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ул. Менделеева, д. 158, под Торговые центры, Деловое управление, Предпринимательство** (разрешенное использование по Договору).
2. Участок передан в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением.
3. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Участка на момент его передачи.
4. Акт составлен в трех экземплярах, один передается Арендодателю, два - Арендатору.

5. Подписи сторон

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

вх. от 28.09.2016г. №2809-03

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

г. Уфа

«01» августа 2016г.

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

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

1. В виду регистрации перехода прав собственности от Первоначального арендатора к Новому арендатору на следующее недвижимое имущество (далее – «Недвижимое имущество»):
 - Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1403.
 - Нежилое здание, назначение: Нежилое здание, площадь 17 782,2 кв. м., количество этажей: 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1402.
 - Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1417.
 - Здание, назначение: нежилое здание, площадь 549,7 кв. м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1401.
 - Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1552.
 - Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5; кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1664.
 - Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1; 4, 2; 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка: 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Новый арендатор:

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

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

Генеральный директор

М.П.

/Р.Б. Степанков/

Первоначальный арендатор:

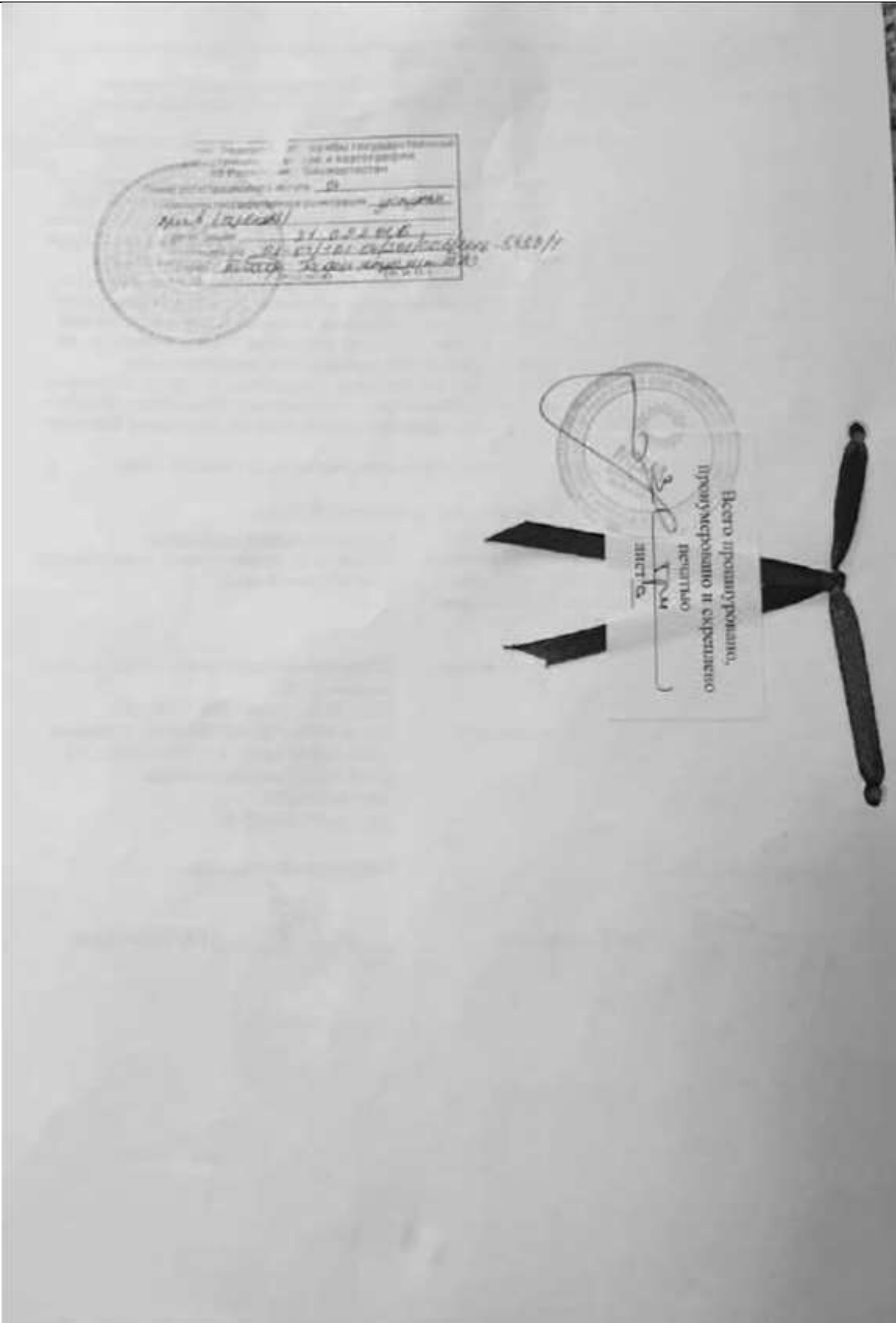
Общество с ограниченной ответственностью
«Экспо-Плаза»

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

Генеральный директор

М.П.

/А.Р. Соловьева/




МДМ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ

 Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»

Иск. от 27.06.2017г. № 2706-10

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» (далее – «Фонд») сообщает Обществу с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности», что в соответствии с законодательством Российской Федерации по состоянию на 25.08.2016 года балансовая стоимость без учета НДС в отношении следующего недвижимого имущества:

№ строки	Кадастровый номер объекта (если имеется)	Вид объекта	Адрес (местоположение) объекта	Балансовая стоимость по состоянию на 25.08.2016г., руб
1	2	3	6	7
1	02:55:010715:1686	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж: технический, этаж №1, этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж технический: 1, этаж №1: 1, этаж №2: 1, этаж №3:1, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1	719 511 735,59
2	02:55:010715:1547	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном плане: 6, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	1 981 583,90
3	02:55:010715:1548	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж: 1, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2	1 155 923,73
4	02:55:010715:1549	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12 кв. м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 3, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	762 147,46
5	02:55:010715:1553	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., этаж: технический этаж, номера на поэтажном	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5	13 432 850,00

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

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

		плана: 5, (общая долевая собственность, доля в праве 1/2)		
6	02:55:010715:1554	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № 6/н, номер на этаже: 4, Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 доля в праве 1/2	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4	13 763 114,41
7	02:55:010715:1555	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: 7	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 7	757 561 950,85
Итого	х	х	х	1 508 169 305,94

Генеральный директор



А.С. Никитюк

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

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

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

		Форма № Р 5 7 0 0 1
Федеральная налоговая служба		
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>		
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года		
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года		
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)		
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)		
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)		
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)		
23 (число)	марта (месяц прописью)	1998 № 001.304.982 (год)
за основным государственным регистрационным номером	1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5	
Дата внесения записи	09 (дата)	декабря 2002 (месяц прописью) (год)
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)		
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	 Е.Я. Кулагина (подпись, ФИО)	
	МП серия 77 №015862742	



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

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

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

Президент НП «Лига НОУ «СВОД»

Лебедев А.В.



ПОЛИС № 022-073-000445/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

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

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

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

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

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

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





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

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

**Выписка
из реестра**

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

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

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

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация
оценщиков «СИБИРЬ»

(включен членство в саморегулируемой организации оценщиков)

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

Президент
НП СОО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова
(подпись)
ж.д.



21.05.2015 г.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Храмцов Олег Александрович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 44, кв. 73
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 925 (Две тысячи девятьсот двадцать пять) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.10.2016г.

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


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



Страхователь:
Храмцов Олег Александрович

(Храмцов О.А.)
«25» октября 2016г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на занятие новой или
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 334
10.07.40061.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПШ № 775548

Настоящий диплом выдан Трамцову
Олегу Александровичу
в том, что он(а) с 1-го декабря 2005 по 20 июля 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Московском государственном
строительном университете
по магистрии - Юридика специальности
негосударственная (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июля 2006
удостоверяет право (соответствие квалификации) Трамцова
Олега Александровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере Юридика
специальности негосударственная (бизнеса)

Город Москва

Мин. Образов. РФ


 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ



Настоящее свидетельство выдано **Храмцову**
Олегу Александровичу
 в том, что он(а) с **16-апреля 2012**, по **30-апреля 2012**,
 пополнил(а) список квалифицированных и (или) НОУ ВПО **Московский**
финансово-промышленный университет „Синергия“
 по **программе**
„Дневная деятельность“
 в объеме **104 часов**

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

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

Присвоен(а) квалификация **нет**
 (исполнительная квалификация)

8500010000 (наименование специальности) **нет**
 (наименование специальности)


 Москва 2012
 Подпись: 

Регистрационный номер **0270**

Свидетельство является действительным документом
 о повышении квалификации