



**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 №7-348**

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

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**28 ноября 2018 г.**

**Дата составления отчета:**

**28 ноября 2018 г.**

**Москва-2018**



## Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 1 от 21.11.2018 г. к Договору № 42 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «27» августа 2018 года, заключенный между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

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

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

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

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

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, по состоянию на 28 ноября 2018 г. составила:

**1 860 700 000 (Один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов семьсот тысяч) рублей**  
или с учетом НДС:

**2 195 626 000 (Два миллиарда сто девяносто пять миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей**

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ЦЭС»

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Стрижак Е.Ю.

Рубченко А.Н.

28 ноября 2018 г.

Таблица 1. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	02:55:010715:1664	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	211 337 332	249 378 051,76
2	02:55:010715:1679	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	756 493 200	892 661 976,00
3	02:55:010715:1552	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	55 529 257	65 524 523,26
4	02:55:010715:1550	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	14 365 126	16 950 848,68
5	02:55:010715:1686	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	513 189 990	605 564 188,20
6	02:55:010715:1547	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1 360 169	1 604 999,42
7	02:55:010715:1548	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	771 269	910 097,42
8	02:55:010715:1549	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	467 613	551 783,34
9	02:55:010715:1553	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	8 241 675	9 725 176,50
10	02:55:010715:1554	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	8 444 308	9 964 283,44

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
11	02:55:010715:1555	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	255 639 628	301 654 761,04
12	02:55:010715:1551	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1 758 300	2 074 794,00
13	02:55:010715:1724	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	25 065 186	29 576 919,48
14	02:55:010715:1417	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	268 294	316 586,92
15	02:55:010715:1403	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	268 294	316 586,92
16	02:55:010715:1401	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	5 646 924	6 663 370,32
17	02:55:010715:1396	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	597 247	704 751,46
18	02:55:010715:1399	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	1 256 188	1 482 301,84
<b>ИТОГО</b>			<b>1 860 700 000</b>	<b>2 195 626 000</b>

Оценщик

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

28 ноября 2018 г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	7
2. Задание на оценку _____	7
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	9
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	9
3.2. Сведения об оценщике _____	9
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	10
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	10
4. Основные факты и выводы _____	11
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	12
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	14
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	15
8. Применяемые стандарты оценки _____	16
9. Общие понятия и определения _____	17
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	19
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	20
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
11.2. Осмотр объекта оценки _____	21
11.3. Прочие источники информации _____	21
12. Описание объекта оценки _____	22
12.1. Имущественные права _____	22
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	25
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	26
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	33
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	34
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	34
12.7. Описание местоположения _____	36
13. Определение наиболее эффективного использования _____	38
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	39
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	39
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	45
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	45
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	47
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	52
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	58
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	58
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	58
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	60
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	62
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	64

---

<b>16. Доходный подход к оценке</b>	<b>65</b>
<i>16.1. Определение арендных платежей</i>	<i>65</i>
<i>16.2. Определение чистого операционного дохода</i>	<i>75</i>
<i>16.3. Определение ставки капитализации</i>	<i>83</i>
<i>16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу</i>	<i>84</i>
<b>17. Сравнительный подход</b>	<b>85</b>
<i>17.1. Описание методики оценки</i>	<i>85</i>
<i>17.2. Выбор единиц сравнения</i>	<i>85</i>
<i>17.3. Выбор объектов-аналогов</i>	<i>85</i>
<i>17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения</i>	<i>89</i>
<i>17.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу</i>	<i>96</i>
<b>18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</b>	<b>98</b>
<i>18.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	<i>98</i>
<i>18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	<i>99</i>
<i>18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	<i>100</i>
<b>19. Приложения</b>	<b>104</b>
<i>19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки</i>	<i>104</i>
<i>19.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>115</i>
<i>19.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>124</i>
<i>19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>206</i>

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	28 ноября 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-348

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №2 Настоящего Отчета	
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
Указанные объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».	
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
Аренда, доверительное управление	
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
Определение справедливой стоимости	
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>
Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»	
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
Справедливая стоимость	
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
28 ноября 2018 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>
Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета	
<b>9).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>
Отсутствует	

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

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

№ п/п	Наименование объекта
5.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;
6.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
7.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;
8.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
9.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
10.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
11.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
12.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
13.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
14.	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
15.	Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
16.	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
17.	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);
18.	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 12, ком. 17
ИНН	7725206241
КПП	770201001

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 009568-1 от 12.04.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-002718/18 Период страхования: с 15.08.2018 г. по 14.08.2019 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

### 3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014 г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 21.11.2018 г. к Договору № 42 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от «27» августа 2018 года
Заказчик	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

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

Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №2 Настоящего Отчета.

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

Сравнительный подход, руб. без учета НДС	<b>1 867 415 037 руб.</b>
Доходный подход, руб. без учета НДС	<b>2 187 757 631 руб.</b>
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	<b>1 860 700 000 (Один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов семьсот тысяч) рублей</b>
--------------------------------------	--

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

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

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

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

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

на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.

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

## **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 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н); 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 соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Рубченко А.Н.

## **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;
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

Необходимость использования стандартов 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. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215971507;
2. Выписка из ЕГРН от 03.11.2018 № 99/2018/216062511;
3. Выписка из ЕГРН от 03.11.2018 № 99/2018/216064269;
4. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215972435;
5. Выписка из ЕГРН от 03.11.2018 № 99/2018/216063843;
6. Выписка из ЕГРН от 03.11.2018 № 99/2018/216063900;
7. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215967048;
8. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215967367;
9. Выписка из ЕГРН от 03.11.2018 № 99/2018/216063370;
10. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215967628;
11. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215965913;
12. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215966598;
13. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215965478;
14. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215970808;
15. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215969497;
16. Выписка из ЕГРН от 03.11.2018 № 99/2018/216062639;
17. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215966304;
18. Выписка из ЕГРН от 02.11.2018 № 99/2018/215966442;
19. Справка о балансовой стоимости;
20. Договор на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018г. с Дополнительным соглашением № 1 от 17.08.2018г.

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

Также Оценщику были предоставлены документы, копии которых хранятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требования Заказчика:

21. Договор аренды № 2 от 07.03.2018г.;
22. Договор аренды № 1 от 07.03.2018г.;

- 
23. Договор № 6 на оказание услуг по предоставлению места от 17.10.2018г.;
  24. Договор аренды № 3 от 07.03.2018г.;
  25. Договор аренды № 2 от 01.11.2017г.;
  26. Договор аренды № 5 от 15.10.2018г.

### ***11.2. Осмотр объекта оценки***

Осмотр объекта оценки проводился 28.11.2018 г.

### ***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

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

Таблица 3. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 12, ком. 17
ИНН	7725206241
КПП	770201001

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

Таблица 4. Реквизиты выписок из ЕГРН.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Кадастровый номер	Реквизиты выписки из ЕГРН	Вид права
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,10	-	02:55:010715:1664	02.11.2018 № 99/2018/215971507	Долевая собственность (1/2 доли)
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,60	-	02:55:010715:1679	03.11.2018 № 99/2018/216062511	Долевая собственность
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,10	-	02:55:010715:1552	03.11.2018 № 99/2018/216064269	Долевая собственность
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,20	-	02:55:010715:1550	02.11.2018 № 99/2018/215972435	Долевая собственность
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	11 328,70	-	02:55:010715:1686	03.11.2018 № 99/2018/216063843	Долевая собственность (1/2 доли)
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	31,20	-	02:55:010715:1547	03.11.2018 № 99/2018/216063900	Долевая собственность (1/2 доли)
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,20	-	02:55:010715:1548	02.11.2018 № 99/2018/215967048	Долевая собственность (1/2 доли)
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	12,00	-	02:55:010715:1549	02.11.2018 № 99/2018/215967367	Долевая собственность (1/2 доли)
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	211,50	-	02:55:010715:1553	03.11.2018 № 99/2018/216063370	Долевая собственность (1/2 доли)

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Кадастровый номер	Реквизиты выписки из ЕГРН	Вид права
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	216,70	-	02:55:010715:1554	02.11.2018 № 99/2018/215967628	Долевая собственность (1/2 доли)
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,90	-	02:55:010715:1555	02.11.2018 № 99/2018/215965913	Долевая собственность
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	67,10	-	02:55:010715:1551	02.11.2018 № 99/2018/215966598	Долевая собственность (1/2 доли)
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2 169,20	-	02:55:010715:1724	02.11.2018 № 99/2018/215965478	Долевая собственность
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,40	-	02:55:010715:1417	02.11.2018 № 99/2018/215970808	Долевая собственность
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	33,30	-	02:55:010715:1403	02.11.2018 № 99/2018/215969497	Долевая собственность
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,70	-	02:55:010715:1401	03.11.2018 № 99/2018/216062639	Долевая собственность
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	-	37,80	02:55:010715:1396	02.11.2018 № 99/2018/215966304	Долевая собственность
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	-	176,40	02:55:010715:1399	02.11.2018 № 99/2018/215966442	Долевая собственность

## 12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда, арест.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

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

Таблица 5. Сведения об обременениях на оцениваемые объекты.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1664	Доверительное управление
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1679	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1552	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1550	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	02:55:010715:1686	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	02:55:010715:1547	Доверительное управление
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	02:55:010715:1548	Аренда сроком на 5 лет, доверительное управление
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	02:55:010715:1549	Доверительное управление
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	02:55:010715:1553	Доверительное управление
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	02:55:010715:1554	Доверительное управление

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

### ***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», расположенным по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Используется по прямому назначению, для размещения административных, торговых и выставочных площадей.

### Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства

Таблица 6. Сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,10	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1664	59 640 000,00	2014	Подвал ж/б монолит, ж/б монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные и сэндвич панели	технический этаж	3 этажа + подвал	5	5
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,60	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1679	764 810 000,00			1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка		этаж 1: 4, этаж 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4	4
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,10	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1552	43 781 000,00			подвал № б/н		1	1

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1550	8 404 000,00			подавал № б/н		3	3
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	11 328,70	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1686	454 530 000,00			1, 2, 3, технический этаж		1	-
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	31,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1547	1 026 000,00			технический этаж № б/н		-	6
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1548	742 000,00			1		-	2

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	12,00	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1549	510 000,00			1		-	3
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	211,50	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1553	5 330 000,00			технический этаж № б/н		-	5
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	216,70	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1554	5 440 000,00			технический этаж № б/н		-	4
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,90	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1555	285 876 000,00			1		-	7

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	67,10	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158	02:55:010715:1551	1 591 000,00			подвал № б/н		2	2
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2 169,20	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1724	48 086 500,22			подвал № б/н		-	6
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,40	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158	02:55:010715:1417	610 000,00	2014	Бетонные	1	1	-	-
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	33,30	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1403	646 000,00	2014	Бетонные	1	1	-	-
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,70	-	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1401	7 954 000,00	2013	Кирпичные	1, 2	2	-	-

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Год строительства	Материал наружных стен	Этаж	Кол-во этажей	Номер пом. на поэтажном плане	Номер пом. на этаже
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	-	37,80	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	02:55:010715:1396	8 835,31	2013	-	-	1	-	-
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	-	176,40	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158	02:55:010715:1399	8 835,31	2013	-	-	1	-	-
<b>ИТОГО</b>		<b>60 184,90</b>	<b>214,20</b>	-	-	<b>1 688 994 170,84</b>	-	-	-	-	-	-

### Перепланировки

Данные о перепланировках отсутствуют.

### Сведения о земельном участке

Таблица 7. Сведения о земельном участке.

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

### Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

### Сегмент рынка недвижимости

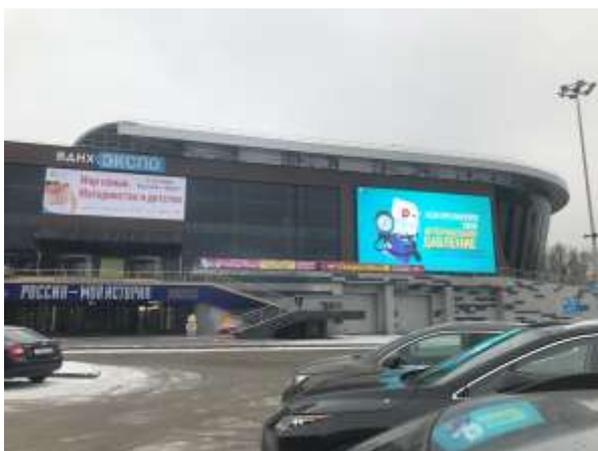
Оцениваемые объекты недвижимости относятся к торгово-выставочной недвижимости.

### Территория и парковка

Таблица 8. Сведения о прилегающей территории и парковке.

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

### **Фотографии объекта недвижимости**



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

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

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

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

### ***2. Физический износ.***

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

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

Таблица 9. Укрупненная шкала физического износа.

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

### 3. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости 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 10. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1664	588 990 889,83
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1679	2 108 324 157,92
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1552	154 758 396,41

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1550	40 035 182,18
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	02:55:010715:1686	1 430 245 314,36
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1547	3 790 750,03
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	02:55:010715:1548	2 149 503,39
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1549	1 303 223,26
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1553	22 969 305,53
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1554	23 534 035,61
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1555	712 460 078,18
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1551	4 900 330,14
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	02:55:010715:1724	69 855 932,20
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1417	747 728,62
15	Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1403	747 728,62
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1401	15 737 808,75
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1396	1 664 511,08

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	02:55:010715:1399	3 500 957,78
<b>ИТОГО</b>			<b>5 185 715 833,89</b>

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

## 12.7. Описание местоположения

### Общие сведения

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

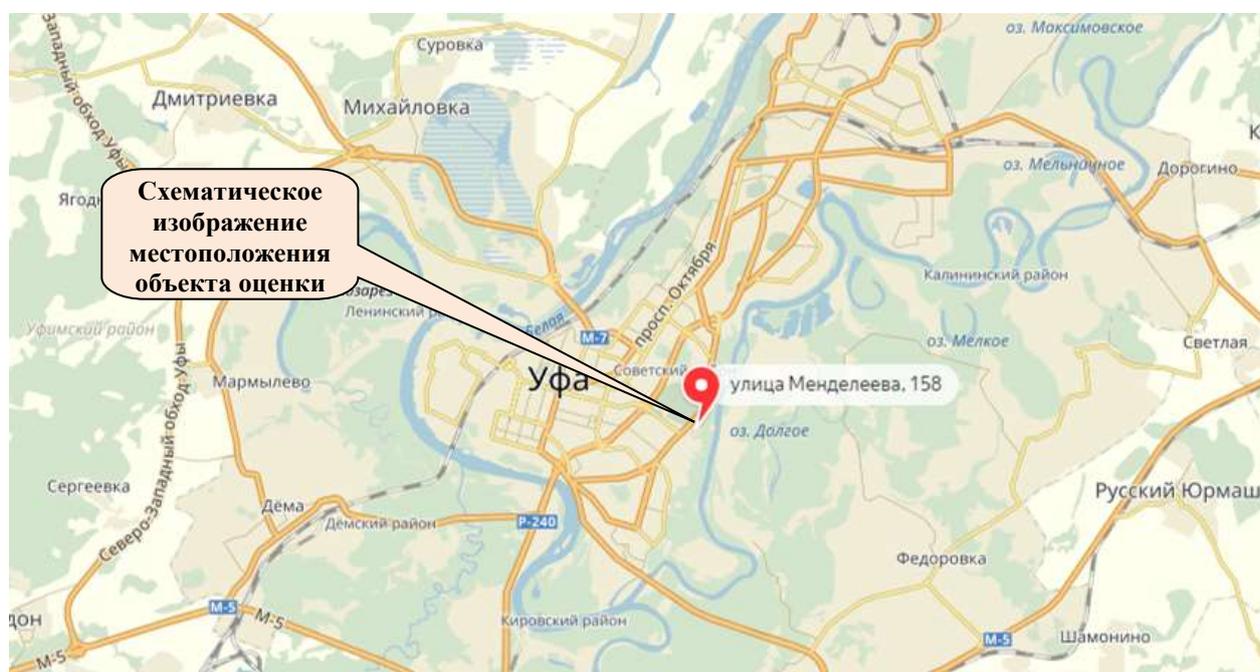
### Характеристики местоположения

Таблица 11. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Населенный пункт	г. Уфа	Свидетельство
Район	Советский	Кадастровый паспорт
Ближайшая крупная транспортная магистраль (шоссе/улица)	ул. Менделеева – 100 м	Осмотр объекта оценки
Ближайшая остановка общественного транспорта	ост. «Республиканский выставочный комплекс» (100 метров)	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-ая линия ул. Менделеева	Осмотр объекта оценки
Окружение оцениваемого объекта	Административная и жилая застройка	Осмотр объекта оценки
Численность населения, чел.	1 120 547	<a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Уфа">https://ru.wikipedia.org/wiki/Уфа</a>

### Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

### **Сведения о регионе расположения объекта оценки**

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

### **Выводы**

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгово-выставочного назначения.

## **13. Определение наиболее эффективного использования**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Анализ общей политической обстановки**

*Источник информации:*

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

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

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

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

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

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

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

### **Анализ общей социально-экономической обстановки в России**

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2018 г. (январь-июнь)» [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140087276688](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688)).

Таблица 12. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	Июнь 2018г.	В % к		I пол. 2018г. в % к I пол. 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I пол. 2017г. в % к I пол. 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	22239,4 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
<i>в том числе железнодорожного транспорта</i>	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	57,9 <sup>5)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,2 <sup>7)</sup>	123,0 <sup>8)</sup>	131,3 <sup>6)</sup>	108,0 <sup>7)</sup>	129,7 <sup>8)</sup>
<i>в том числе:</i>	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3

Показатель	Июнь 2018г.	В % к		I пол. 2018г. в % к I пол. 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I пол. 2017г. в % к I пол. 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
<i>экспорт товаров</i>							
<i>импорт товаров</i>	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,2	110,1	102,6 <sup>11)</sup>	99,9	110,0	97,3 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
<i>номинальная, рублей</i>	45840 <sup>10)</sup>	109,7 <sup>10)</sup>	104,0 <sup>10)</sup>	111,2 <sup>10)</sup>	108,3	104,5	107,1
<i>реальная</i>		107,2 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	108,7 <sup>10)</sup>	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 <sup>12)</sup>	97,8	92,6 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).  
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.  
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за май 2018 года.  
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I квартал 2018 года.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодью 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодью 2016г. - 98,2%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2018г. - 102,6%.

Индекс промышленного производства в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

Во II квартале 2018г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности принимали участие руководители 4,4 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 91,0% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную и благоприятную, 21,9% прогнозируют ее улучшение в III квартале 2018г., 69,7% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 8,4% - что ухудшится.

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле во II квартале 2018г. составил 6,1% против 5,3% во II квартале 2017 года.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций, в качестве основных респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 63,1%, высокий

уровень налогов - 55,9%, высокие транспортные расходы - 44,1%, недостаток финансовых средств - 38,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,9 млрд. долларов США (3600,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 36,5 млрд. долларов (2271,4 млрд. рублей), импорт - 21,4 млрд. долларов (1328,9 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2018г. сложилось положительное, 15,2 млрд. долларов (в мае 2017г. - положительное, 8,6 млрд. долларов).

В мае 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,9 млрд. долларов США (3164,2 млрд. рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 22,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,0 млрд. долларов США (436,1 млрд. рублей) и увеличился на 12,3%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в мае 2018г. составил 57,0 млрд. долларов США. Экспорт составил 36,6 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,2 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд. долларов. Импорт составил 20,4 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,2 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,2 млрд. долларов.

Мировая цена на нефть (Юралс) в июне 2018г. составила 535,7 доллара США за тонну (73,4 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 2,0%.

В июне 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,2% (в июне 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,1%).

В июне 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в июне 2017г. - на 1,0%). Цены на непродовольственные товары в июне 2018г. выросли на 0,4% (в июне 2017г. - на 0,1%).

Во II квартале 2018г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,9% и 100,8%.

На первичном рынке жилья повышение цен составило от 0,5% на квартиры среднего качества ( типовые) до 2,6% на элитные квартиры. На вторичном рынке рост цен составил от 0,1% на квартиры среднего качества ( типовые) до 1,3% на квартиры улучшенного качества и элитные квартиры.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,4%, в обрабатывающих производствах - 101,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений -100,0%.

В июне 2018г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,0%.

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

*Источник информации:*

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

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

Диаграмма 1. Основные характеристики.



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

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

в том числе:  
муниципальные районы – 54  
городские округа – 9  
городские поселения – 14  
сельские поселения – 818

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

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)

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

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

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

все население – 4071,1  
городское – 2515,9  
сельское – 1555,2

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

русские – 36,1	украинцы – 1,0
башкиры – 29,5	удмурты – 0,5
татары – 25,4	мордва – 0,5
чувашы – 2,7	другие национальности – 1,7
марийцы – 2,6	

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

<b>Уфа</b> – 1111,0	Белорецк – 66,2
Стерлитамак – 279,7	Ишимбай – 65,8
Салават – 154,0	Сибай – 61,5
Нефтекамск – 125,9	Кумертау – 61,3
Октябрьский – 113,6	Белебей – 59,2
Туймазы – 68,3	Мелеуз – 59,1

Основой реального сектора экономики Уфы по-прежнему остаются крупные и средние предприятия. Объем отгруженной продукции собственного производства по всем видам экономической деятельности за 2017 год превысил 1 триллион рублей (1 070,4 млрд. руб.), что на 19,6% выше уровня 2016 года.

Из них 72,4% или 774,5 миллиарда рублей составляет объем отгруженных промышленным комплексом города Уфы товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг.

Индекс промышленного производства составил 104,8%.

Предприятия промышленного комплекса обеспечили более 56% общереспубликанского объема производства.

Объем розничного товарооборота за 2017 год достиг 465,3 миллиарда рублей, что на 6,8% выше уровня прошлого года (104,1% в сопоставимых ценах). Доля Уфы в республиканском товарообороте составляет более 55%.

Объем реализации платных услуг населению за 2017 год увеличился на 4,4% (100,1% в сопоставимых ценах) и составил 147,2 миллиарда рублей.

В настоящее время на стадии реализации находится 122 инвестиционных проекта, общей стоимостью свыше 190 миллиардов рублей. При условии их полной реализации будет создано 9,5 тысяч рабочих мест.

В 2017 году общая площадь построенного жилья превысила 675 тысяч квадратных метров (6,5 тысяч квартир и около 4 тысяч домов). Доля жилья, построенного индустриальным способом, составила около 49%.

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий и организаций по оценке за 2017 год вырастет на 7,2% и составит почти 42 тысячи рублей.

Предприятиями и организациями за 11 месяцев 2017 года получено 122,2 миллиарда рублей балансовой прибыли, что на 7,5% выше прошлогоднего уровня.

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2018 года составил 0,86% (на 1 января 2017 года – 1,03%).

В 2017 году в Уфе продолжался естественный (+2 370 человек) и миграционный (+3 037 человек) прирост населения.

На 1 января 2018 года численность населения составила 1 миллион 131 тысяча 539 человек (на 1 января 2017 года – 1 126,1 тысячи человек).

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

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

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

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

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

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

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

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

### ***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**

Диапазон цен предложений на торговые помещения в торговых центрах окружного и районного формата 37,5-93,9 тыс. руб. / кв. м (без НДС). По максимальной цене предлагается торговое помещение в торгово-сервисном комплексе «Сипайловский»

площадью 15 кв. м, расположенное в непосредственной близости от центрального входа в центр.

По состоянию на конец 1 квартала 2018г. в Уфе было выставлено на продажу 3 микрорайонных торговых центра в различных районах города площадью от 2,7 до 6,7 тыс. кв. м по ценам от 56,9 до 63,7 тыс. руб./кв. м (без учета НДС).

## **2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком**

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- База данных о недвижимости «Авито», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Domofond», <https://www.domofond.ru>;
- База данных о недвижимости «Move.ru», <https://move.ru>;
- База данных о недвижимости «Beboss», <https://www.beboss.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

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

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Среднее цена предложения за 1 кв. м, руб.
48	130 285,90 (от 1 004 кв. м до 10 220 кв. м)	19 324	90 000	47 425

#### **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 №22, 2018 г., (<http://www.crcpa.ru/Methodics>);
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г., 2017г.
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №277, апрель 2018г.
- 

#### **Арендные ставки**

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

Таблица 14. Диапазон арендных ставок в торговых центра г. Уфы.

Тип объекта	Минимальная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС	Максимальная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС
В окружных торговых центрах	500	2 700
В районных торговых центрах	420	1 800
В микрорайонных торговых центрах	300	1 300
В специализированных торговых центрах	450	1 100

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №277, апрель 2018г.

#### **Соотношение между общей и арендопригодной площадью**

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля

арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

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

Таблица 15. Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта.

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

Источник: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/54-koridornyj-koeffitsient-arendoprirodnayaploshchad>

### **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 16. Среднерыночные потери от недозагрузки.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение интервала	Минимальное значение интервала	Максимальное значение интервала
Высококласные торговые объекты	12,3%	11,4%	13,1%

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

### **Операционные расходы**

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

Таблица 17. Среднерыночное значение операционных расходов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение расширенного интервала	Минимальное значение расширенного интервала	Максимальное значение расширенного интервала
Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

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

### Ставки доходности (ставки капитализации)

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

Таблица 18. Среднерыночное значение ставок капитализации.

Класс объектов	Среднее значение расширенного интервала	Минимальное значение расширенного интервала	Максимальное значение расширенного интервала	Источник
Торговые помещения и здания	11,0%	9,00%	13,0%	Источник: <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2018-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2018-goda</a>
<b>ИТОГО (среднее значение)</b>	<b>11,0%</b>			-

### 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 19. Расчет периодов окупаемости инвестиций.

Показатели	Минимум	Максимум
Коэффициент капитализации, % годовых	9,00%	13,00%
<b>Период окупаемости инвестиций, лет</b>	<b>7,69</b>	<b>11,11</b>

### Тип объекта и вид использования

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

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

### **Торг (скидка) к ценам предложений**

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

Таблица 20. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости по СРД № 22.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Источник: СРД № 22, 2018г., таб. № 1.3.2, стр. 17

### **Местоположение и окружение**

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

### **Площадь**

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

### **Коммуникации**

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

### **Подъездные пути**

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

### **Техническое состояние**

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

### **Характеристики земельного участка**

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

### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

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

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

*Источники информации:*

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №277, апрель 2018г.;

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

[http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya\\_nedvizhimost/91426/#iblock\\_id=3](http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/91426/#iblock_id=3);

##### **Динамика рынка**

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

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

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

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

### Спрос

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



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

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



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

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



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

### Предложение

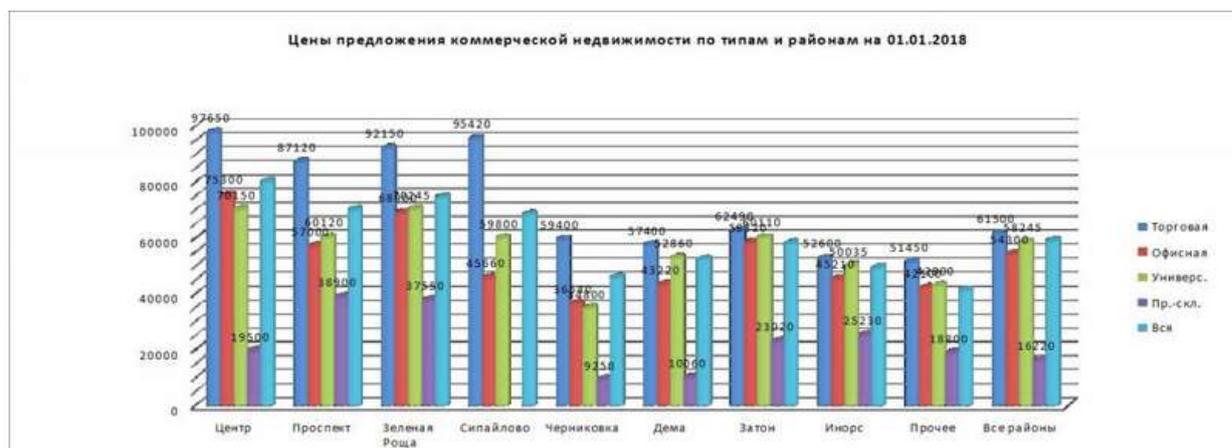
Общий объем предложения составляет 575 484 кв.м. Средняя площадь – 442 кв.м.

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



Источник: [http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya\\_nedvizhimost/91426/#iblock\\_id=3](http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/91426/#iblock_id=3)

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



Источник: [http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya\\_nedvizhimost/91426/#iblock\\_id=3](http://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/91426/#iblock_id=3)

Продолжается тенденция 2017 года по избавлению от избыточных активов, и «перекладывание» в более перспективные объекты или новый жилой фонд. Но проблема новых строящихся объектов, которыми теоретически должен пополняться фонд коммерческой недвижимости, в том, что предлагаемые площади либо большие для покупки под конкретные виды бизнеса, либо имеют специфику планировки вглубь здания, что неудобно при необходимой площади до 100 кв.м. При этом мелкая разбивка предлагается уже в продажах первичными инвесторами. Вторая категория собственников не склонна к

быстрой продаже, продолжая извлекать доход от аренды. Высокая стоимость содержания, включающая налоги и коммунальные платежи не дают ценам снижаться в целом.

Изменения ожидают сегмент с продолжением развития интернет- торговли 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. В части новых строек скорее повышение.

Сложность инвестиций в строящиеся новые объекты коммерческой недвижимости останавливает собственников от продажи помещений, если они удачно сдаются в аренду. 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.

### **Мотивации покупателей и продавцов**

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

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

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

### **Основные выводы и тенденции**

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, ипотечные возможности ограничены, хотя ряд банков в начале 2018 заявил об активизации коммерческой ипотеки. В черте крупнейших городов наиболее востребованы универсальные объекты в местах высокой транспортной доступности.

Сегмент характеризуется ограниченным спросом и динамикой небольших колебаний цены, прогноз сохраняется до конца 2018г. Уровень спроса на торговые помещения значительно ниже, чем в предыдущие годы. Ввиду концентрации торговли в торговых центрах и развитию интернет-торговли, типичные торговые помещения формата стрит-ритейл переформируются в универсальные. Но в течение 2017 года наблюдалось появление

серии торговых предприятий в ранее свободных помещениях. Чаще всего это новые игроки и бренды на рынке, а также новые форматы торговли.

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

### **Ликвидность объектов оценки**

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 21. Определение срока экспозиции объекта оценки.

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

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

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

## **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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

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

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

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

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

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

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

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

### *15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

## ***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 сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

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

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

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

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

## 16. Доходный подход к оценке

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

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

### 16.1. Определение арендных платежей

#### Описание методики определения арендных платежей

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

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

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

#### Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

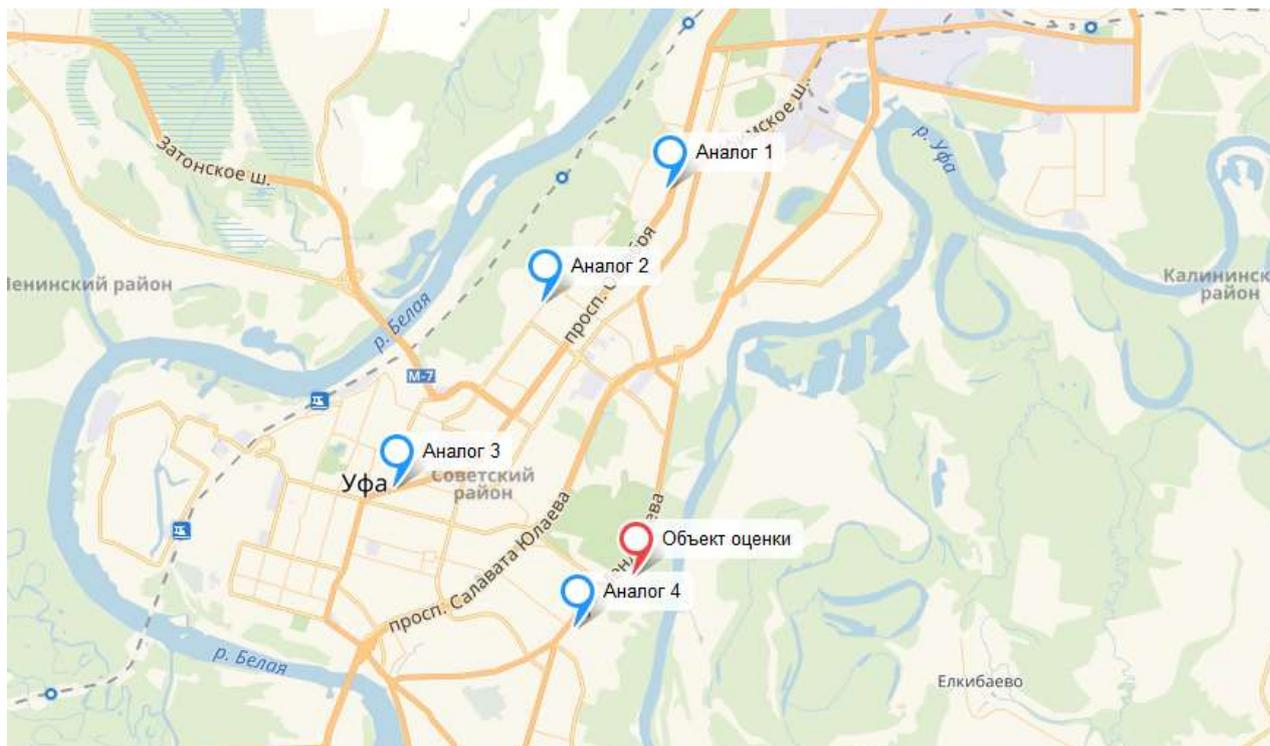
- Назначение – торговые и торгово-развлекательные помещения;
- Местоположение – г. Уфа.

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

Таблица 22. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

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	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, Проспект Октября ул., 91	г. Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Старый Аэропорт, ул. Рихарда Зорге, 45/2	г. Уфа, Уфа, р-н Советский, ул. Пархоменко	г. Уфа, р-н Кировский, мкр. Радио, ул. Менделеева, 134
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торгово-выставочный комплекс	Торговые помещения	Торгово-офисное помещение	Торговые помещения	Торговые помещения
Тип объектов	Встроенные помещения	Встроенные помещения в ТЦ	Встроенные помещения на 2 этаже в ТК Март	Встроенные помещения на цокольном этаже в МФК Яй	Встроенные помещения на 1-5 этажах в ТРЦ
Общая площадь (арендопригодная площадь), кв.м.	51 157,2	555,0	750,0	600,0	10 550,0
Техническое состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Арендная ставка, руб. / кв.м. в год</b>	-	<b>8 403</b>	<b>8 400</b>	<b>9 996</b>	<b>8 400</b>
<b>Порядок уплаты НДС</b>	<b>без НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>
<b>Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно</b>	-	<b>коммунальные расходы</b>	<b>коммунальные расходы</b>	<b>коммунальные расходы</b>	<b>коммунальные расходы</b>
Источник информации	-	Портал бесплатных объявлений Авито	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости
Интернет-сайт	-	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovoe_pomeschenie_555_kv.m._po_ul._prospekt_oktyab_1152526729">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovoe_pomeschenie_555_kv.m._po_ul._prospekt_oktyab_1152526729</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/rent/commercial/195877773/">https://ufa.cian.ru/rent/commercial/195877773/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/rent/commercial/187062167/">https://ufa.cian.ru/rent/commercial/187062167/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/rent/commercial/193736471/">https://ufa.cian.ru/rent/commercial/193736471/</a>
Контактный телефон	-	8-937-859-49-24	8-347 214-95-50	8-347 225-69-81	8-347 225-69-05

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 23. Фотографии объекта оценки и аналогов.

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

Аналог №3		-
Аналог №4		-

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

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

**1. Корректировка на НДС**

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

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

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

Арендные ставки всех объектов не включают коммунальные расходы, а включают иные платежи. Ввиду того, что все объекты сопоставимы по данному параметру, следовательно, данная корректировка не применялась.

### **3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

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

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД № 22, 2018, страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Значение корректировки на уторговывание для аренды торговых объектов с местоположением в крупных городах принимается на среднем уровне и составляет – **7,1%**.

Таблица 24. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости по СРД № 22.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	<b>7,14</b>	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Источник: СРД № 22, 2018г., таб. № 1.3.2, стр. 17

### **4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Корректировка на вид использования**

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

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

## **9. Корректировка на тип объекта**

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

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

## **10. Корректировка на этаж расположения**

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

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

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

### **11. Корректировка на площадь**

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

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

### **12. Корректировка на техническое состояние**

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

Помещения оцениваемых объектов имеют улучшенную отделку и находятся в хорошем состоянии, что сопоставимо со всеми аналогами, следовательно, внесение 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**

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

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

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

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 25. Расчет ставки аренды.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Арендная ставка, руб. / кв.м. в год</b>	<b>8 403</b>	<b>8 400</b>	<b>9 996</b>	<b>8 400</b>
1	<b>Корректировка на НДС</b>	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 121	7 119	8 471	7 119
2	<b>Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно</b>	0	0	0	0
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 121	7 119	8 471	7 119
3	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-7,1%	-7,1%	-7,1%	-7,1%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
4	<b>Корректировка на условия финансирования и условия аренды</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
5	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
6	<b>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
7	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
8	<b>Корректировка на вид использования</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
9	<b>Корректировка на тип объекта</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
10	<b>Корректировка на этаж расположения</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
11	<b>Корректировка на отдельный вход</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
10	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
11	<b>Корректировка на техническое состояние</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	6 615	6 614	7 870	6 614
12	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год</b>	<b>6 615</b>	<b>6 614</b>	<b>7 870</b>	<b>6 614</b>
-	Коэффициент вариации, %				9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
-	<b>Средневзвешенная рыночная арендная ставка без НДС, руб. / кв.м. в год</b>				<b>6 928</b>

## 16.2. Определение чистого операционного дохода

### Определение потенциального валового дохода

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

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

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

Таблица 26. Определение общей площади, применяемой к расчетам.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	8 641,10	02:55:010715:1664	Долевая собственность (1/2 доли)	4 320,55
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	28 241,60	02:55:010715:1679	Долевая собственность	28 241,60
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,10	02:55:010715:1552	Долевая собственность	2 119,10
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,20	02:55:010715:1550	Долевая собственность	548,20

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	11 328,70	02:55:010715:1686	Долевая собственность (1/2 доли)	5 664,35
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	31,20	02:55:010715:1547	Долевая собственность (1/2 доли)	15,60
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,20	02:55:010715:1548	Долевая собственность (1/2 доли)	9,10
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	12,00	02:55:010715:1549	Долевая собственность (1/2 доли)	6,00
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	211,50	02:55:010715:1553	Долевая собственность (1/2 доли)	105,75
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	216,70	02:55:010715:1554	Долевая собственность (1/2 доли)	108,35
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,90	02:55:010715:1555	Долевая собственность	5 963,90

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	67,10	02:55:010715:1551	Долевая собственность (1/2 доли)	33,55
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2 169,20	02:55:010715:1724	Долевая собственность	2 169,20
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,40	02:55:010715:1417	Долевая собственность	33,40
15	Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	33,30	02:55:010715:1403	Долевая собственность	33,30
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,70	02:55:010715:1401	Долевая собственность	549,70
		<b>60 184,90</b>			<b>49 921,65</b>

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

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1325-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

Таблица 27. Коридорные коэффициенты и показатель арендопригодной площади.

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

### **Определение действительного валового дохода**

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

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются на среднерыночном уровне 12,3% для торговых помещений согласно данным Аналоза рынка.

Таблица 28. Среднерыночные потери от недозагрузки.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение интервала	Минимальное значение интервала	Максимальное значение интервала
Высококласные торговые объекты	12,3%	11,4%	13,1%

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

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

### **Определение операционных расходов**

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

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

Эксплуатационные расходы принимаются согласно данным по Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию

---

нежилых помещений от 07.03.2018г. заключенным с эксплуатирующей компанией. В соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 17.08.2018г., стоимость эксплуатационных услуг составляет -2 496 086,20 руб. в месяц с учетом НДС. Таким образом, эксплуатационные расходы составляют -25 383 927,46 руб. в год без НДС.

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

Таблица 29. Расчет налога на имущество организаций.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Налоговая ставка (налоговая база - кадастровая стоимость, %)	Сумма налога за весь объект, руб. в год	Доля в праве	Сумма налога для объекта оценки, руб. в год
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	02:55:010715:1664	59 640 000,00	2,00%	1 192 800,00	Долевая собственность (1/2 доли)	596 400,00
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1679	764 810 000,00	2,00%	15 296 200,00	Долевая собственность	15 296 200,00
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1552	43 781 000,00	2,00%	875 620,00	Долевая собственность	875 620,00
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1550	8 404 000,00	2,00%	168 080,00	Долевая собственность	168 080,00
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	02:55:010715:1686	454 530 000,00	2,00%	9 090 600,00	Долевая собственность (1/2 доли)	4 545 300,00
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1547	1 026 000,00	2,00%	20 520,00	Долевая собственность (1/2 доли)	10 260,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Налоговая ставка (налоговая база - кадастровая стоимость, %)	Сумма налога за весь объект, руб. в год	Доля в праве	Сумма налога для объекта оценки, руб. в год
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	02:55:010715:1548	742 000,00	2,00%	14 840,00	Долевая собственность (1/2 доли)	7 420,00
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1549	510 000,00	2,00%	10 200,00	Долевая собственность (1/2 доли)	5 100,00
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1553	5 330 000,00	2,00%	106 600,00	Долевая собственность (1/2 доли)	53 300,00
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1554	5 440 000,00	2,00%	108 800,00	Долевая собственность (1/2 доли)	54 400,00
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1555	285 876 000,00	2,00%	5 717 520,00	Долевая собственность	5 717 520,00
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	02:55:010715:1551	1 591 000,00	2,00%	31 820,00	Долевая собственность (1/2 доли)	15 910,00
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже б; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	02:55:010715:1724	48 086 500,22	2,00%	961 730,00	Долевая собственность	961 730,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Налоговая ставка (налоговая база - кадастровая стоимость, %)	Сумма налога за весь объект, руб. в год	Доля в праве	Сумма налога для объекта оценки, руб. в год
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1417	610 000,00	2,00%	12 200,00	Долевая собственность	12 200,00
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1403	646 000,00	2,00%	12 920,00	Долевая собственность	12 920,00
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1401	7 954 000,00	2,00%	159 080,00	Долевая собственность	159 080,00
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	02:55:010715:1396	8 835,31	2,00%	176,71	Долевая собственность	176,71
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	02:55:010715:1399	8 835,31	2,00%	176,71	Долевая собственность	176,71
<b>Налог на имущество</b>							<b>28 491 793,42</b>

### Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 30. Определение чистого операционного дохода.

Показатель	Расчет
Общая площадь, кв. м	60 184,90
Общая площадь, принимаемая к расчетам, кв. м	49 921,65
Коэффициент арендопригодной площади	0,85
Арендопригодная площадь, кв. м	42 433,40
Среднерыночная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	6 928,00
<b>Потенциальный валовый доход, руб. в год</b>	<b>293 978 595</b>
Потери от недозагрузки, %	12,3%
Потери от неплатежей за аренду, %	0%
Действительный валовый доход, руб. в год	257 819 227,82
Эксплуатационные расходы, руб. в год без НДС	-25 383 927
Налог на имущество, руб. в год	-28 491 793
<b>Чистый операционный доход, руб. в год</b>	<b>203 943 508</b>

### *16.3. Определение ставки капитализации*

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

В качестве ставки капитализации принимается среднерыночное значение для торговых помещений, согласно проведенному анализу рынка, в размере **11,0%**.

Таблица 31. Среднерыночное значение ставок капитализации.

Класс объектов	Среднее значение расширенного интервала	Минимальное значение расширенного интервала	Максимальное значение расширенного интервала	Источник
Торговые помещения и здания	11,0%	9,00%	13,0%	Источник: <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda</a>
<b>ИТОГО (среднее значение)</b>	<b>11,0%</b>			-

#### **16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу**

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

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

<b>Показатель</b>	<b>Расчет</b>
Общая площадь, кв. м	60 184,90
Чистый операционный доход, руб. в год	203 943 508
Общая ставка капитализации, %	11,00%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.</b>	<b>1 854 031 891</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.</b>	<b>2 187 757 631</b>

*Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 28 ноября 2018 г. составляет 2 187 757 631 руб. без учета НДС.*

## **17. Сравнительный подход**

### ***17.1. Описание методики оценки***

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

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

### ***17.2. Выбор единиц сравнения***

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

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

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

### ***17.3. Выбор объектов-аналогов***

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

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

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

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

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

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

- Площадь – от 5 000/30 000 кв.м;
- Местоположение – г. Уфа / города РФ.

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

Таблица 33. Описание объекта оценки и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право долевой собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	г. Красноярск, ул. Белинского, 8	ЯНАО, г. Новый Уренгой, Сибирская ул.	г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а	г. Новосибирск, р-н Завельцовский, Красный просп.	г. Уфа, р-н Советский, ул. Пархоменко, 152
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торгово-выставочный комплекс	Торгово-развлекательный комплекс	Торгово-развлекательный комплекс	Торгово-развлекательный комплекс	Торгово-выставочный комплекс	Торговое, ПСН
Тип объектов	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Отдельностоящее здание	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Отдельностоящее здание
Общая площадь зданий, кв. м	60 184,9	46 655,9	41 494,3	31 713,2	44 311,0	6 859,0
<i>арендопригодная площадь, кв.м</i>		23 690,2	30 000,0	17 913,3		4 673,3
Коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации
Техническое состояние	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, долл. США</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>2 000 000 000</b>	<b>1 511 270 217</b>	<b>1 200 000 000</b>	<b>2 436 826 461</b>	<b>480 130 000</b>
Источник информации	-	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	Портал бесплатных объявлений Авито	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	ЦИАН сайт объявлений о недвижимости	«Агентство Регионального Развития» (АРР)
Интернет-сайт	-	<a href="https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/177252171/">https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/177252171/</a>	<a href="https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_torgovyh_zdaniy_41494.3_m_1228920824">https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_torgovyh_zdaniy_41494.3_m_1228920824</a>	<a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/177290910/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/177290910/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/195806187/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/195806187/</a>	<a href="http://proarr.ru/object/2767583">http://proarr.ru/object/2767583</a>
Контактный телефон	-	8-499 380-83-32	8-950-443-87-90	8-499 380-83-32	8-383 363-18-18	8-937 315-03-00

Таблица 34. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<b>Объект оценки</b>		
<b>Аналог №1</b>		
<b>Аналог №2</b>		
<b>Аналог №3</b>		
<b>Аналог №4</b>	<p style="text-align: center;">-</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<b>Аналог №5</b>		

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

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

### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

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

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД № 22, 2018, страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Значение корректировки на уторговывание для продажи торговых объектов с местоположением в крупных городах принимается на среднем уровне, в размере – **10,5%**.

Таблица 35. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости по СРД № 22.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Источник: СРД № 22, 2018г., таб. № 1.3.2, стр. 17

### **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 36. Определение общей площади, применяемой к расчетам.

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

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	2 119,10	02:55:010715:1552	Долевая собственность	2 119,10
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	548,20	02:55:010715:1550	Долевая собственность	548,20
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	11 328,70	02:55:010715:1686	Долевая собственность (1/2 доли)	5 664,35
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	31,20	02:55:010715:1547	Долевая собственность (1/2 доли)	15,60
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	18,20	02:55:010715:1548	Долевая собственность (1/2 доли)	9,10
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	12,00	02:55:010715:1549	Долевая собственность (1/2 доли)	6,00
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	211,50	02:55:010715:1553	Долевая собственность (1/2 доли)	105,75

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, применяемая к расчетам, кв. м
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	216,70	02:55:010715:1554	Долевая собственность (1/2 доли)	108,35
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	5 963,90	02:55:010715:1555	Долевая собственность	5 963,90
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	67,10	02:55:010715:1551	Долевая собственность (1/2 доли)	33,55
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2 169,20	02:55:010715:1724	Долевая собственность	2 169,20
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	33,40	02:55:010715:1417	Долевая собственность	33,40
15	Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	33,30	02:55:010715:1403	Долевая собственность	33,30
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	549,70	02:55:010715:1401	Долевая собственность	549,70
<b>Итого</b>		<b>60 184,90</b>			<b>49 921,65</b>

Таким образом, корректировка на объем передаваемых прав составляет:

49 921,65 кв. м / 60 184,90 кв. м – 1 = **-17,1%**

## 5. Корректировка на местоположение и окружение

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

Объект оценки и аналог № 5 расположены в Уфе, а аналоги №№ 1-4 расположены в различных городах РФ. По деловой привлекательности города различаются в зависимости от размере города. Корректировка была определена в зависимости от численности населения города, на основании Справочника Оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2018г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 104.

Таблица 37. Корректирующий коэффициент для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100
	15-25	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59
	25-40	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61
	40-60	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65
	60-90	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68
	90-135	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71
	135-200	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75
	200-280	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78
	280-420	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82
	420-630	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86
	630-950	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91
	950 - 1 400	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95
	1 400-2 100	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00

Таблица 38. Расчет корректировки на местоположение, в зависимости от города расположения.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Адрес	г. Красноярск, ул. Белинского, 8	ЯНАО, г. Новый Уренгой, Сибирская ул.	г. Ижевск, ул. Автозаводская, За	г. Новосибирск, р-н Заельцовский, Красный просп.	г. Уфа, р-н Советский, ул. Пархоменко, 152	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Население города, чел.	1 120 547	113 254	648 213	1 612 833	1 120 547	1 120 547
Коэффициент	1,00	1,34	1,10	0,95	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, %	0,0%	34,0%	10,0%	-5,0%	0,0%	

## 6. Корректировка на вид использования

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

Все объекты представляют собой торговые или торгово-развлекательные центры и сопоставимы по данному показателю, но в значительной степени различаются по арендопригодной площади. Арендопригодная площадь является ключевым показателем доходности торгового центра. Поэтому корректировка на вид использования была определена на основании расчета доли вспомогательных помещений и мест общего пользования.

Отношение цен для вспомогательных и арендопригодных площадей была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости-2018 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2018г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 210.

Таблица 39. Расчет корректировки на вид использования.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Общая площадь, кв. м	46 655,9	41 494,3	31 713,2	44 311,0	6 859,0	60 184,9
Арендопригодная площадь, кв. м	23 690,2	30 000,0	17 913,3	37 664,4	4 673,3	51 157,2
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68					
Коэффициент	0,84	0,91	0,86	0,95	0,90	0,95
<b>Корректировка на вид использования, %</b>	13,1%	4,4%	10,5%	0,0%	5,6%	

### **7. Корректировка на тип объекта**

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

Поскольку все объекты являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.

### **8. Корректировка на площадь**

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

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

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

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

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

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

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

Коэффициент корректировки рассчитывается по следующей формуле:

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

Таблица 40. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Площадь, кв. м	46 655,90	41 494,30	31 713,20	44 311,00	6 859,00	60 184,90
Коэффициент на площадь	0,43	0,44	0,45	0,44	0,55	0,42
Корректировка на площадь, %	-2,3%	-4,5%	-6,7%	-4,5%	-23,6%	-

### **9. 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 инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

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

### **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.

### **17.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу**

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

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

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

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 41. Расчет справедливой стоимости по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №3
-	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	2 000 000 000	1 511 270 217	1 200 000 000	2 436 826 461	480 130 000
-	Общая площадь зданий, кв.м	46 655,90	41 494,30	31 713,20	44 311,00	6 859,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 867	36 421	37 839	54 994	70 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Скорректированная удельная цена	38 366	32 597	33 866	49 220	62 650
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	38 366	32 597	33 866	49 220	62 650
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	38 366	32 597	33 866	49 220	62 650
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%	-17,1%
	Скорректированная удельная цена	31 805	27 023	28 075	40 803	51 937
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	34,0%	10,0%	-5,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	31 805	36 211	30 883	38 763	51 937
6	Корректировка на вид использования	13,1%	4,4%	10,5%	0,0%	5,6%
	Скорректированная удельная цена	35 971	37 804	34 126	38 763	54 845
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	35 971	37 804	34 126	38 763	54 845
8	Корректировка на площадь	-2,3%	-4,5%	-6,7%	-4,5%	-23,6%
	Скорректированная удельная цена	35 144	36 103	31 840	37 019	41 902
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	35 144	36 103	31 840	37 019	41 902
10	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	35 144	36 103	31 840	37 019	41 902
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	35 144	36 103	31 840	37 019	41 902
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	5	5	4	4
-	Удельный вес аналога, %	21,74%	17,39%	17,39%	21,74%	21,74%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м офисного здания, руб.</b>					<b>36 613</b>
-	Общая площадь офисного здания, кв. м.					60 184,90
-	<b>Рыночная стоимость офисного здания с НДС, руб.</b>					<b>2 203 549 744</b>
-	<b>Рыночная стоимость офисного здания без НДС, руб.</b>					<b>1 867 415 037</b>

*Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 28 ноября 2018 г. составляет 1 867 415 037 руб. без учета НДС;*

## **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 42. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Таблица 43. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Высоко классная торговая недвижимость	Высоко классная торговая недвижимость	Высоко классная торговая недвижимость
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %	12,5%	16,5%	20,5%
<b>Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке</b>	<b>1 867 415 037</b>	<b>1 854 031 891</b>	
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 633 988 157	0
	максимум	2 100 841 917	0

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

В соответствии с 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**

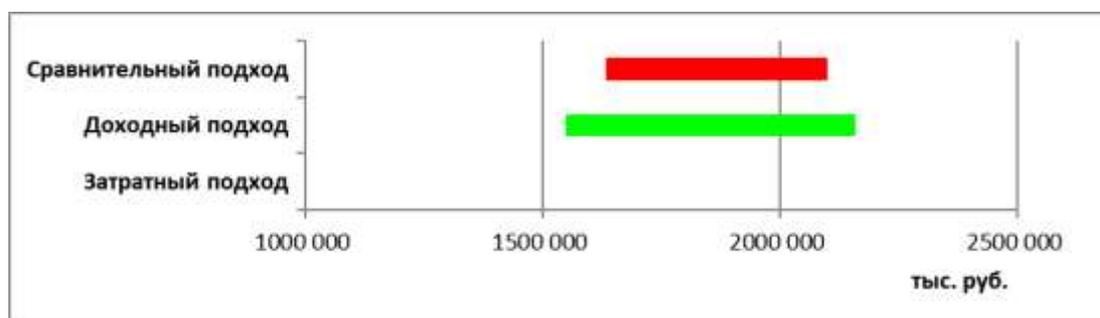
В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете

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



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

### ***18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки***

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 44. Расчет итоговой рыночной стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
<b>Промежуточные результаты оценки, руб.</b>	<b>1 854 031 891</b>	<b>1 867 415 037</b>	<b>Не применялся</b>
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	1
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	-
<b>Итоговая рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.</b>	<b>1 860 700 000</b>		
<b>Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС, руб.</b>	<b>2 195 626 000</b>		

Стоимость каждого объекта отдельно определялась пропорционально балансовой стоимости объектов.

Таблица 45. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	02:55:010715:1664	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	588 990 889,83	211 337 332	249 378 051,76
2	02:55:010715:1679	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	2 108 324 157,92	756 493 200	892 661 976,00
3	02:55:010715:1552	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	154 758 396,41	55 529 257	65 524 523,26
4	02:55:010715:1550	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	40 035 182,18	14 365 126	16 950 848,68
5	02:55:010715:1686	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2;	1 430 245 314,36	513 189 990	605 564 188,20
6	02:55:010715:1547	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	3 790 750,03	1 360 169	1 604 999,42
7	02:55:010715:1548	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	2 149 503,39	771 269	910 097,42
8	02:55:010715:1549	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1 303 223,26	467 613	551 783,34
9	02:55:010715:1553	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	22 969 305,53	8 241 675	9 725 176,50

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
10	02:55:010715:1554	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	23 534 035,61	8 444 308	9 964 283,44
11	02:55:010715:1555	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);	712 460 078,18	255 639 628	301 654 761,04
12	02:55:010715:1551	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	4 900 330,14	1 758 300	2 074 794,00
13	02:55:010715:1724	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	69 855 932,20	25 065 186	29 576 919,48
14	02:55:010715:1417	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	747 728,62	268 294	316 586,92
15	02:55:010715:1403	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	747 728,62	268 294	316 586,92
16	02:55:010715:1401	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№ 20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	15 737 808,75	5 646 924	6 663 370,32
17	02:55:010715:1396	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1 664 511,08	597 247	704 751,46
18	02:55:010715:1399	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	3 500 957,78	1 256 188	1 482 301,84
<b>ИТОГО</b>			<b>5 185 715 833,89</b>	<b>1 860 700 000</b>	<b>2 195 626 000</b>

**Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 по состоянию на 28 ноября 2018 г. составляет 1 860 700 000 (Один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов семьсот тысяч) рублей без учета НДС, или 2 195 626 000 (Два миллиарда сто девяносто пять миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей.**

## 19. Приложения

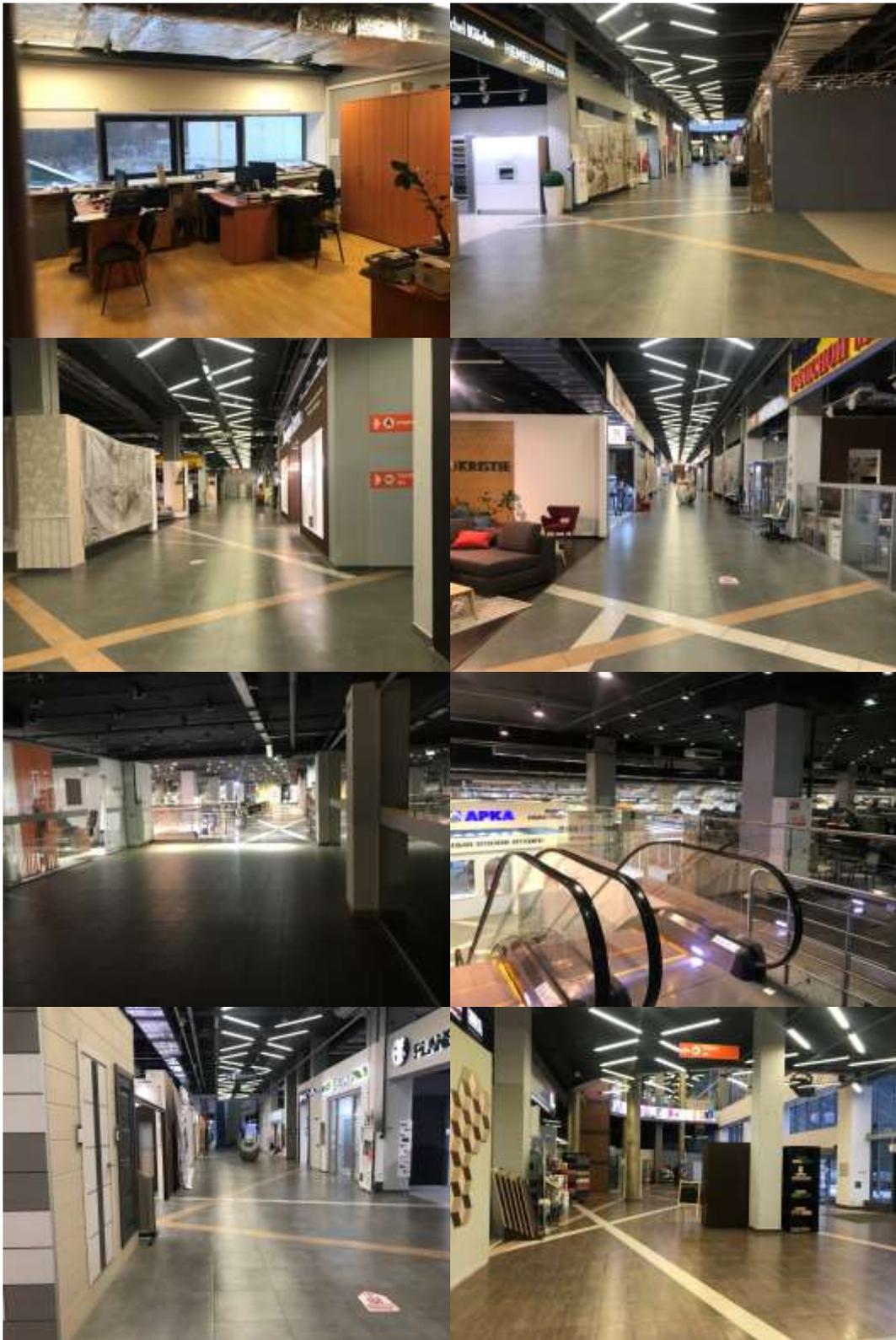
### 19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

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

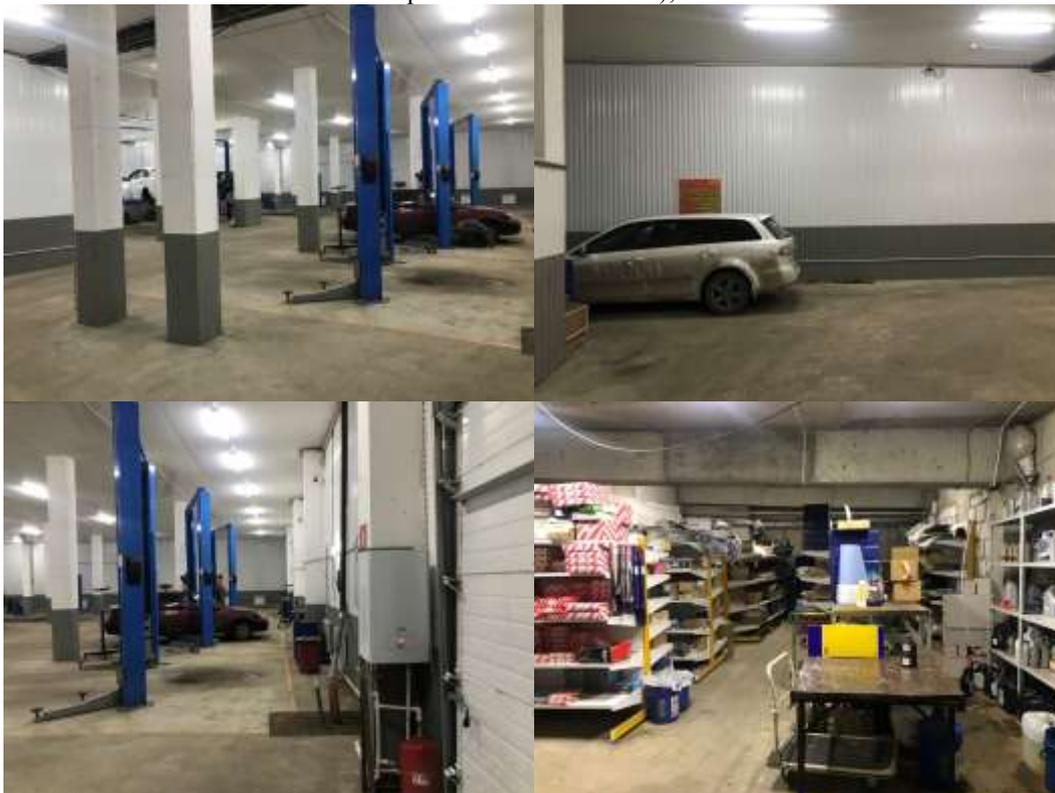


Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение)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





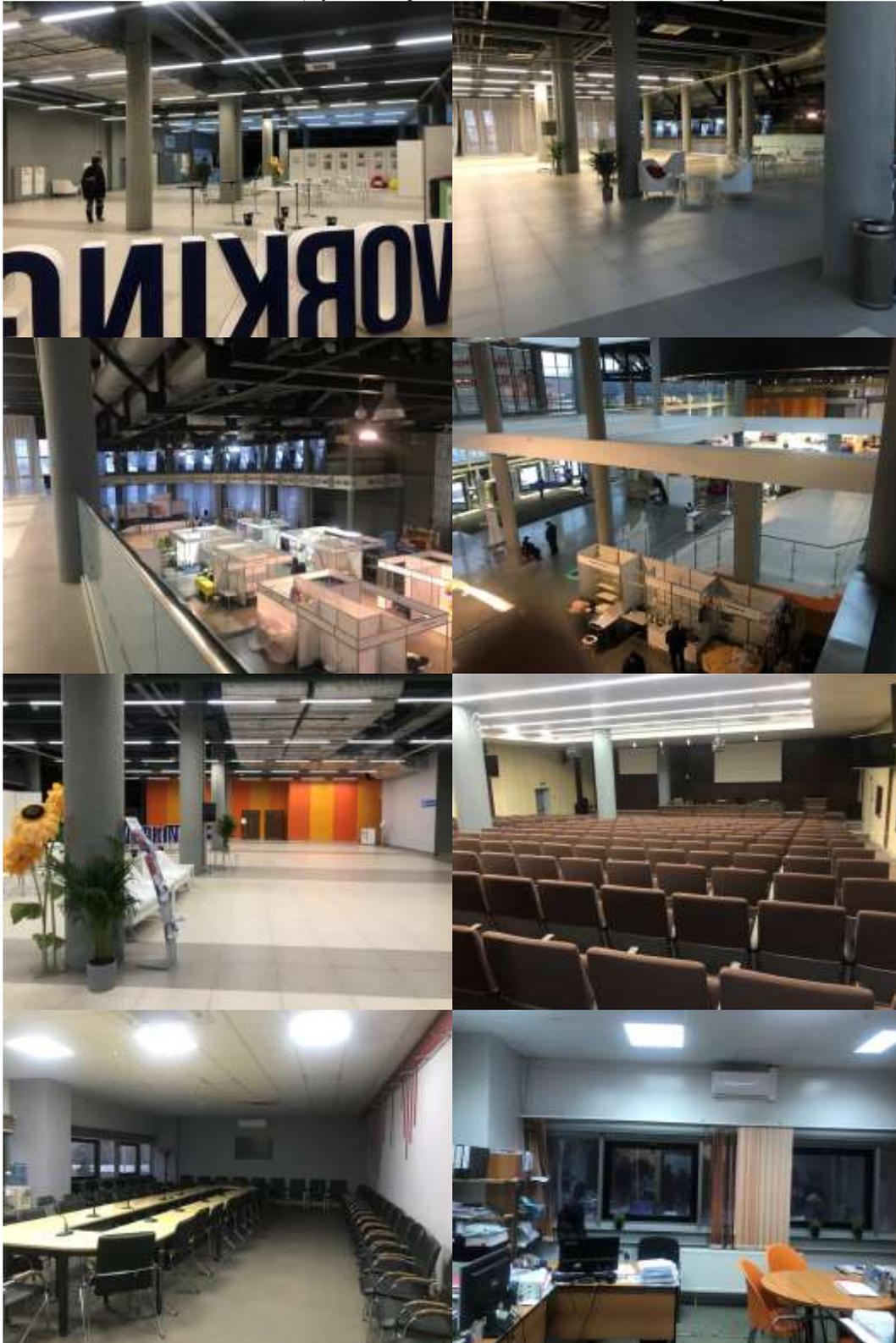
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом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

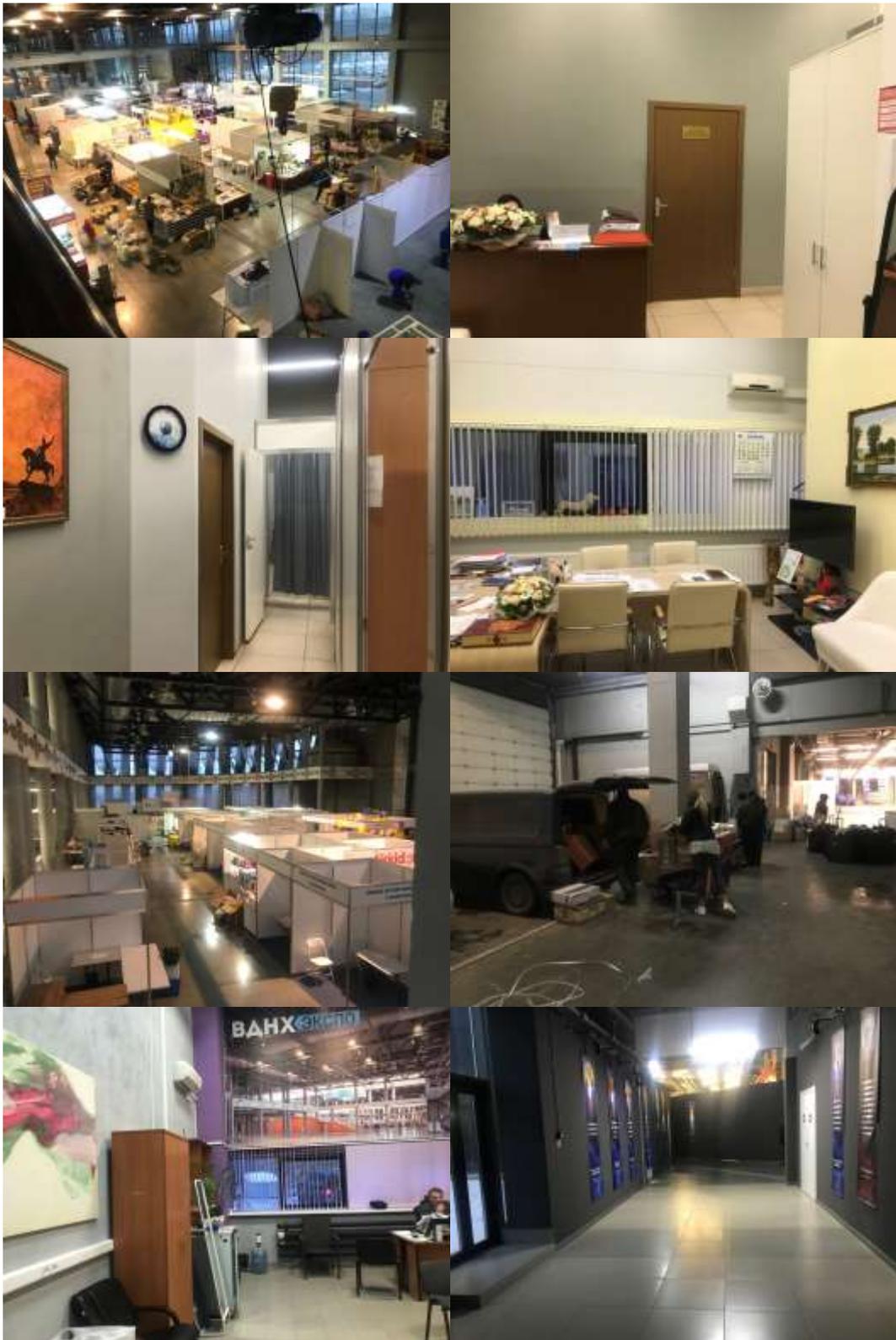


Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



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





Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве  $\frac{1}{2}$ ;



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

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



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



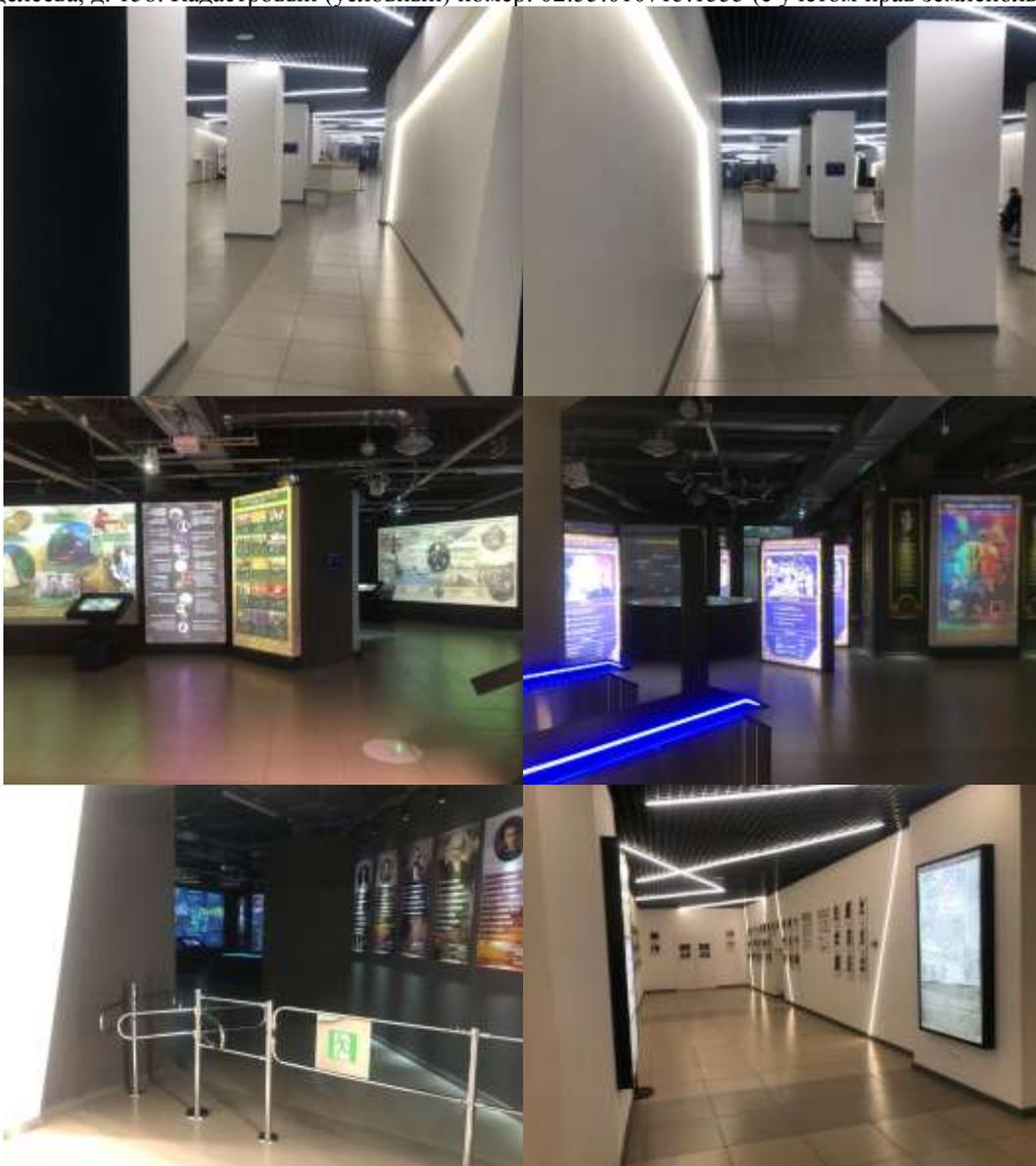
1/2;



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



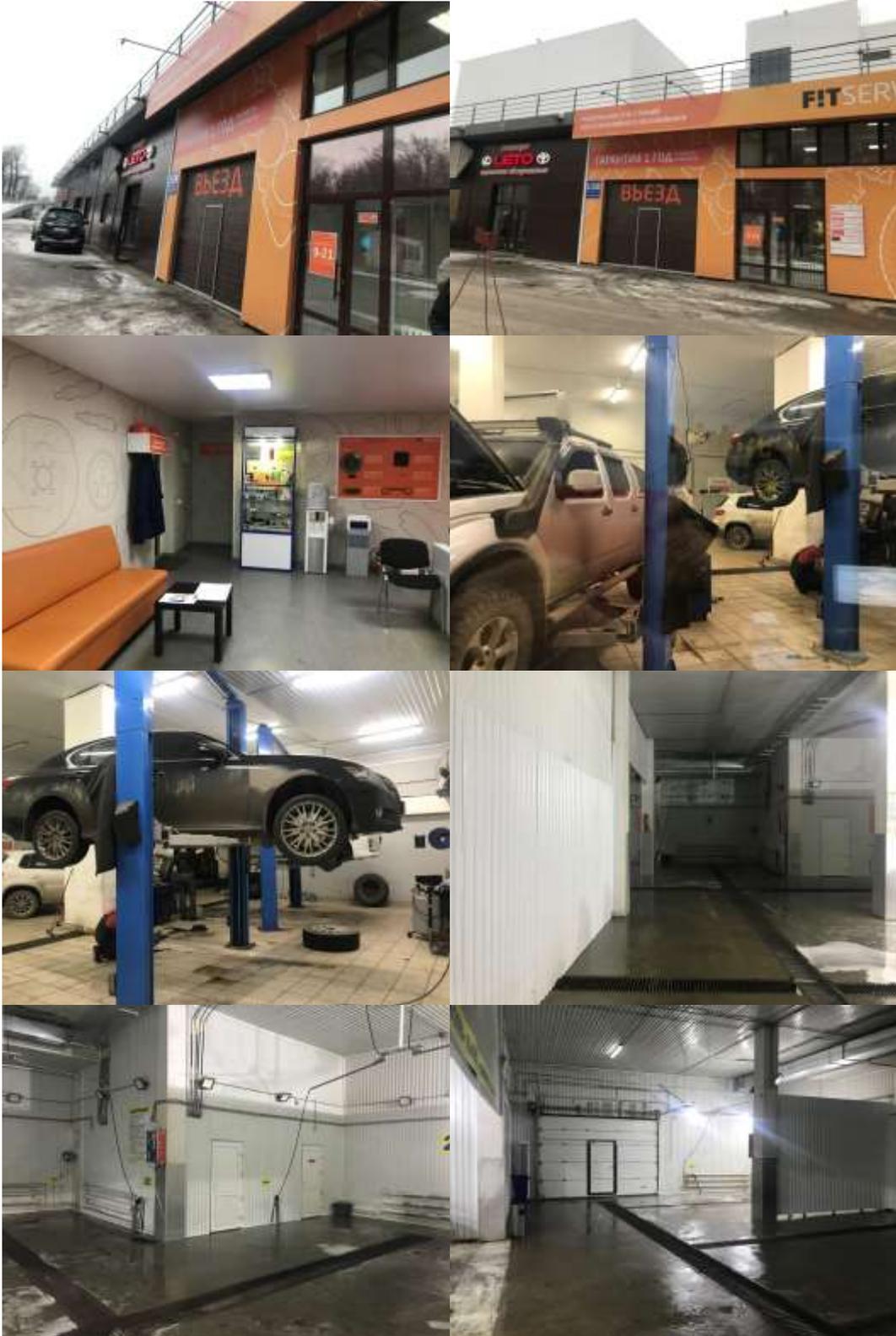
Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);



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



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



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



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



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





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



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



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

### Сравнительный подход

<https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/177252171/>

**Торговая площадь, от 10 до 46 655,9 м<sup>2</sup>**  
 в торгово-развлекательном центре «КомсоМОЛЛ»  
 Красноярский край, Красноярск, р-н Советский, ул. Белинского, 8 [На карте](#)

от **428 671**  
 до **2 000 000 000 Р**

42 660 Р за м<sup>2</sup>

ИПОО | УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ |  
**Альта Плюс**  
 50 объявлений

**+7 499 380-83-32**  
 Пожалуйста, обратите, что номер это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Недвижимость Мальты от 38 млн Р**  
[Узнать больше](#)

Площадь: от 10 до 46 655,9 м<sup>2</sup>    Этаж: 2 из 2    Помещение: Свободно

ТРК Комсомолл, г. Красноярск, ул. Белинского, 8

Общая площадь объекта/ общая продаваемая площадь, кв. м 60 334,9/ 46 655,9

Арендопригодная площадь объекта / арендопригодная продаваемая площадь, 23 951,5/ 23 690,2 кв. м

https://www.avito.ru/novyy\_urengoy/kommercheskaya\_nedvizhimost/kompleks\_torgovyh\_zdaniy\_41494.3\_m\_1228920824

**Комплекс торговых зданий, 41494.3 м<sup>2</sup>** 1 511 270 217 Р

№ 1228920824, размещено 28 октября в 21:23 → 1921 (+4)

Добавить в избранное Добавить записку

8 950 443-87-90

Написать сообщение В сам

LOTBANKROT - Единая база залоговой недвижимости Агентство На Avito с ноября 2011

Контактное лицо Полина

Адрес: Новый Уренгой, Ямало-Ненецкий автономный округ, Сибирская улица, 26

Площадь: 41494.3 м<sup>2</sup>

Адрес: Новый Уренгой, Ямало-Ненецкий автономный округ, Сибирская улица, 26

Посмотреть карту

Реализуется комплекс нежилых зданий торгово-развлекательного центра «Солнечный», общей площадью 41494,3 кв.м

Описание и общие характеристики:

**1. Нежилое здание (торгово-развлекательный центр «Солнечный»):**

- Кадастровый номер: 89-11-020209-960
- Общая площадь: 40049,1 кв.м.
- Год постройки: 2014
- Этажность: 4

**2. Нежилое здание**

- Кадастровый номер: 89-11-020209-961
- Общая площадь: 1 445,2 кв.м
- Год постройки: 2014
- Этажность: 3, цокольный этаж

**3) Право аренды 8-и земельных участков**, общей площадью 65689 кв.м.  
Кадастровые номера: 89-11-020209-1193, 89-11-020209-1194, 89-11-020209-1195, 89-11-020209-1196, 89-11-020209-1197, 89-11-020209-1198, 89-11-020209-1199, 89-11-020209-1200

Большая часть помещений торгового центра сдана в аренду

САНДВИЧ ПАНЕЛИ от 890 руб./м<sup>2</sup> gemspanel.ru

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

## Торговая площадь (В+), 31 713,2 м<sup>2</sup>

в торгово-розничном центре «Столица»

Удмуртская респ., Ижевск, р-н Устиновский, Автозаводская ул. 3А [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
31 713,2 м <sup>2</sup>	2 из 2	Свободно	В+

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

Общая площадь объекта/ общая продаваемая площадь, кв. м 35 000 / 31 713,2

Арендопригодная площадь объекта / арендопригодная продаваемая площадь, 28 100 / 17 913,3 кв.м

Доля продаваемой общей/ арендопригодной площади, 90,61%/ 56,49%

Парковка комплекса, 900 м/м

**Ключевые особенности**

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

**Местоположение и окружение**

Объект расположен в историческом центре города на левом берегу реки Ижской рядом с Большим Концертным Залом и Культурно-Историческим Центром;

Основное окружение объекта составляют жилые массивы и объекты инфраструктуры.

В 250 м от комплекса располагается остановка общественного транспорта Улица Андрея Дубенского, через которую проходят 18 автобусных и 3 троллейбусных маршрута.

Мы являемся собственником объекта, платим комиссию агентам.

Узнайте больше



**Ипотека от**  
от 12 548 213 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

### 1 200 000 000 Р

37 640 Р за м<sup>2</sup>

ИПО: УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

**Альта Плюс**  
50 объявлений

**+7 499 380-83-32**

Пожалуйста, задайте, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



**Аренда помеще-  
ния в центре!**

[mainproperty.ru](#)

### 1 200 000 000 Р

37 840 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ИПО: УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

**Альта Плюс**  
50 объявлений

**+7 499 380-83-32**

Пожалуйста, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



**Аренда помеще-  
ния в центре!**

[mainproperty.ru](#)

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/195806187/>

Часто посещаемые Начальная страница

## Торговая площадь, 44 311 м<sup>2</sup>

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Завельцовский, Красный просп. На карте

В избранное [Пожаловаться](#)

Ипотека от  
от 25 481 516 руб/мес

[Оставить заявку](#)

**2 436 826 461 Р** ↓

54 994 Р за м<sup>2</sup>

1 фото

Площадь  
**44 311 м<sup>2</sup>**

Этаж  
**1 из 2**

Помещение  
**Свободно**

Продажа готового арендного бизнеса в торговом центре с окупаемостью от 7,5 лет до 9 лет! Современный торгово-выставочный комплекс в городе Новосибирск. Ежедневная посещаемость более 5000 покупателей в день.

**Месторасположение**  
Перспективное направление города с активным строительством и ежегодным приростом числа жителей.  
Удобная транспортная доступность комплекса - до остановки общественно транспорта 152 м, до станции метро 3,72 км.

**Характеристики комплекса**  
На территории комплекса расположено более 300 магазинов, размещенных на несколько этажах здания. Этажи соединены двумя эскалаторами.  
Возле торгового комплекса располагается просторная парковка, на которой можно бесплатно оставить свой автомобиль на время пребывания в магазине.  
Сформированная управляющая компания, состоящая из профессиональной устойчивой команды, обладающей компетенцией в управлении технической эксплуатации здания, сдачей площадей в аренду, маркетинга позволяют эффективно вести бизнес и поддерживать стабильный пул арендаторов ТВК.

**Объекты для продажи**  
К продаже предлагаются готовый арендный бизнес несколько компаний (юридических лиц), владеющих площадями и получающих стабильный доход от аренды!  
Объекты, расположенные на 1 этаже имеют окупаемость 8,5-9 лет.  
Объекты, расположенные на 2 этаже имеют окупаемость 7,5 лет.  
Возможно приобрести объекты от 2445 кв.м до 44 331 кв.м.  
Стоимость от 134 млн. руб. до 2,5 млрд. руб.  
Заполняемость: 100%.

**2 436 826 461 Р** ↓

54 994 Р за м<sup>2</sup>

PRO:

**Деловой Новосибирск**  
Агентство недвижимости  
243 объявления

**+7 383 363-18-18**

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

[Написать сообщение](#)

**Выгода до 1 000 000 руб.**

До 30 ноября снижены цены на Volvo! Главная распродажа года уже началась! Звоните!

[volvocarsibskaya.ru](#)

← → ↻ 🏠
proarr.ru/object/2767583
🗖️ ⋮ 🏠
📄 🖨️ 🗑️

Часто посещаемые
Начальная страница

## Продажа помещения свободного назначения, 6860 м<sup>2</sup>, улица Пархоменко 156

**Площадь: 6860 м<sup>2</sup>**  
 Цена продажи: 480 200 000 руб.  
 Цена: 70 000 руб./м<sup>2</sup>

📍 улица Пархоменко, 156, Уфа, Россия



контактные лица

Написать сообщение



**Контактные данные**

+7 937 315-03-00

Показать, скрывать, отметить, что вы нашли это объявление на БИРОСС

**Компания**

Агентство Регионального Развития



АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Консалтинг по коммерческой недвижимости

АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Консалтинг по коммерческой недвижимости

**Об объекте**

Район	Советский
Этаж расположения помещения	1 этаж
Этажность дома	5 этажей

**Описание объекта**

\*Общая площадь - 6859,7 кв.м  
 1 этаж - 1153,6 кв.м  
 2 этаж - 1346,9 кв.м  
 3 этаж - 1348,6 кв.м  
 4 этаж - 1369,2 кв.м  
 5 этаж - 280,2 кв.м  
 -1 этаж - 1361,2 кв.м, Парковка\*

**Отличительные особенности:**

- новое здание в центре города с отличным внешним и внутренним ремонтом;
- общая и собственная парковка, подземный паркинг;
- зона загрузки;
- свободная планировка, имеются офисные помещения;
- Центральные: водоснабжение, водоотведение, отопление. Электрическая мощность до 80 кВт;
- отличная транспортная доступность;
- автомобильный и пешеходный трафик;
- 3650 кв.м. земли в собственности;
- 2 пассажирских и один грузовой лифт фирмы Otis;
- 2 основных и 2 запасных входы;

10:00

**Консалтинговая компания**

ИТ-арт

**Knight Frank**

Профессиональная продажа элитной недвижимости в Москве. 6000 объектов в базе. Звоните!

### Доходный подход

[https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_555\\_kv.m.\\_po\\_ul.\\_prospekt\\_oktya\\_b\\_1152526729](https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_555_kv.m._po_ul._prospekt_oktya_b_1152526729)

Торговое помещение 555 кв.м. по ул. Про... 388 640 Р в месяц Регина Галина + 937 859-49-24 Написать сообщение

Центр коммерческой недвижимости  
Агентство

Контактное лицо  
Регина Галина

Адрес:  
Башкортостан, Уфа, Проспект Октября ул.  
91

Площадь: 555 м²

Адрес: Уфа, р-н Срджонидзевский, Проспект Октября ул 91  
[Посмотреть карту](#)

Аренда торгового помещения 555 кв.м. на Проспекте Октября

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**  
Высота потолка - 2.85 м.  
Отделка – чистовая  
Коммуникации – все центральные  
Кондиционирование

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА**  
Высокий пешеходный и автомобильный трафик. В этом доме расположены супермаркет "Байрам", аптека "Фармленд", сеть аптек "Лавка здоровья", магазин хозяйваров "Все для дома", в 100 метрах остановка общественного транспорта.

Специальное предложение на элитародовую бизнес-квартиру. Прокладка коммуникаций на объекте. Застройщик: ООО ТРАЙМ ПАЙК

Аренда площадей в Москве  
office-arendatoc.ru

← → ↻ 🏠
🔒 https://ufa.cian.ru/rent/commercial/195877773/
⋮ 📑 🏠

Часто посещаемые
Начальная страница

сегодня, 11:00
👁️ 2 просмотра, 0 закладки
👤 Показы

## Торговая площадь, 750 м<sup>2</sup>

Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Старый Аэропорт, ул. Рихарда Зорге, 45/2 [На карте](#)

♥
В избранное
⏪
📄
📁
🔄
🔔
⚠️ Пожаловаться



📷
2 фото

Площадь

750 м<sup>2</sup>

Этаж

2 из 3

Помещение

Свободно

Сдается торговое помещение в ТК Мэрт на Зорге, 45/2, 2 этаж+ мансарда. Площадь от 750 до 1300 кв.м., свободная планировка колонного типа. Помещение светлое, комфортное. Идеально под фитнес. Есть возможность устройства раздевалок, душевых. Витражное остекление, широкие рекламные возможности, парковка перед зданием, отличный трафик.

525 000 Р/мес.

8 400 Р за м<sup>2</sup> в год

📧 [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

✅ ЭКО

КОНТИНЕНТ

Агентство недвижимости

482 объявлений

+7 347 214-95-50

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И остальное отзыв после звонка

Написать сообщение



Аренда торговых помещений в ЮЗАО

office-arndator.ru

<https://ufa.cian.ru/rent/commercial/187062167/>

Часто посещаемые Начальная страница

## Торговая площадь, 600 м<sup>2</sup>

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Пархоменко [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
600 м <sup>2</sup>	-1 из 6	Свободно

Предлагается в аренду многофункциональное помещение, в МФК Яй, по ул.Пархоменко д.156. Площадь 609 кв.м., цоколь, отдельный вход с ул. Бульвар Ибрагимова, зона загрузки. Помещение находится на пересечении улиц Пархоменко и Бульвара Ибрагимова - один из важнейших транспортных узлов города, несколько остановок общественного транспорта (автобус, троллейбус, трамвай), подъезд к объекту из любой части города - расположение в непосредственной близости от Проспекта Октября с выездом на Проспект С.Юлаева. Все центральные коммуникации, электрическая мощность - по запросу. Открытая гостевая наземная парковка на 1100 м/м, в том числе выделенный паркинг под офисное

**499 800 Р/мес.** [▼](#)

9 996 Р за м<sup>2</sup> в год

**PRO**

**Центр коммерческой недвижимости**  
Агентство недвижимости  
851 объявление

**+7 347 225-69-81**

Пожалуйста, помните, что выложили это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ **цдэ**  
Бизнес - парк  
**Офисы с ремонтом от 20 кв. м!**  
700 м от метро Леонский проспект  
[ced@yandex.ru](mailto:ced@yandex.ru)



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

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 10

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>							
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
<b>Вышеуказанное</b>							
<small>(имеет объект недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> _____						
<b>03.11.2018 № 99/2018/21606.3843</b>	Всего разделов _____						
Кадастровый номер	<b>02:55:010715:1606</b>						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2016						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, Номер по этажу: 1						
Почтовый индекс:	452677						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Технический этаж № 0-н, Этаж № 2, Этаж № 3						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	454530000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 10

Помещение	
или объект недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> ____
<b>03.11.2018 № 99/2018/21606.3843</b>	Всего разделов: ____
Кadaстральный номер	<b>02:55:010715:1686</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	02:55:010715:1402
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица/коллектива	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	
История разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Макарова Анна Вячеславовна №02-15-1334, ООО "Топограф"
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях которого дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 10

Помещение	
или объект недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> ____
<b>03.11.2018 № 99/2018/21606.3843</b>	Всего разделов: ____
Кadaстральный номер	<b>02:55:010715:1686</b>
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют
Получатель выписки	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 782544297
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение		(инд. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
<u>03.11.2018 № 99/2018/216063843</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>02:55:010715:1686</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2342/2 от 05.09.2016, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 9703,2 кв.м., этаж: этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж №2: 1 - 31, этаж №3: 32-65, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад.№ 02:55:010715:1686/1	
	дата государственной регистрации:	26.03.2018	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1686-02/101/2018-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БВК ЭКСПО", ИНН: 0278213097	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №3	
3.1.2.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 698,2 кв.м., этаж: этаж №1, номера на поэтажном плане: этаж технический 3, 9 - 15, 20, 22 - 29, 31, 33, 34, 38, 42 - 56, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад. № 02:55:010715:1686/2	
	дата государственной регистрации:	28.03.2018	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1686-02/101/2018-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(инд. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
<u>03.11.2018 № 99/2018/216063843</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>02:55:010715:1686</u>	
3.1.1.3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1686-02/101/2018-22	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №66; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Назначение		Объект недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов
03.11.2018 № 99/2018/210063843			
Кадастровый номер		02:55:010715:1686	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Открытое акционерное общество "Башкирский комитет "Башкортостан", ИНН: 0278094160
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2342/1 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда Помещения, не включая: правление, площадь: 970, 2 кв.м., этаж: этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане: этаж №2: 1 - 31, этаж №3: 32-65, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад.№:02.55.010715.1686/1	
дата государственной регистрации		26.03.2018	
3.2.1	номер государственной регистрации	02.55.010715.1686-02/01/2018-14	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		с 26.03.2018 на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "БВК "ЭКСПО", ИНН: 0278243097	
основание государственной регистрации		Договор аренды от 07.03.2018 №3	
вид:		Аренда Помещения, не включая: офисное, площадь: 698, 2 кв.м., этаж: этаж №1, номера на поэтажном плане: этаж темноводный: 3, 9 - 15, 20, 22 - 29, 31, 33, 34, 38, 42 - 56, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 1, кад. № 02.55.010715.1686/2	
дата государственной регистрации		28.03.2018	
3.2.2	номер государственной регистрации	02.55.010715.1686-02/01/2018-13	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		с 28.03.2018 на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718033852	
основание государственной регистрации		Договор аренды от 07.03.2018 №2	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение		(один объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
<b>03.11.2018 № 99/2018/216063843</b>			
Кadaстрoвый номер:		<b>02:55:010715:1686</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 25 кв.м., этаж: №3, номера на поэтажном плане: этаж №40, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1, кад. № 02:55:010715:1686/3	
	дата государственной регистрации:	24.09.2018	
	3.3.1. номер государственной регистрации:	02:55:010715:1686-02/101/2018-19	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.09.2018 по 07.03.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БВК", ИНН: 0278179329	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 01.09.2018 №БВК-191/1	
3.3.2.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 117,7 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: 64, 64а, 64б, 38, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1, кад. № 02:55:010715:1686/4	
	дата государственной регистрации:	25.09.2018	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1686-02/101/2018-21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.09.2018 по 07.03.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Башкирская выставочная компания", ИНН: 0272012500	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 01.09.2018 №БВК-191/2	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(один объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>9</b>	Всего листов раздела <b>9</b> :	Всего разделов:
<b>03.11.2018 № 99/2018/216063843</b>			
Кadaстрoвый номер:		<b>02:55:010715:1686</b>	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	9703,2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	698,2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	117,7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 7

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации недвижимости</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>							
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
<b>Поискать:</b>							
<small>(по объекту недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____						
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
<b>03.11.2018 № 99/2018/21606-4269</b>							
Кадастровый номер:	<b>02:55:010715:1552</b>						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 1						
Площадь:	2119.1						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Помещение № 6/м						
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	43781000						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">МП</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> </tr> </table>		Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>	МП	подпись
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН						
<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>						
МП	подпись						

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 7

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации недвижимости</small>							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>							
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
<b>Поискать:</b>							
<small>(по объекту недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____						
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
<b>03.11.2018 № 99/2018/21606-4269</b>							
Кадастровый номер:	<b>02:55:010715:1552</b>						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инженере:	Гусманов Флорид Рафикович №02-13-874, Участок г.Уфы Государственного бюджетного учреждения Ростбанава Башкортостан Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, и жилое помещение является домом социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">МП</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> </tr> </table>		Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>	МП	подпись
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН						
<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>						
МП	подпись						

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 7

<b>Помещение</b>			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216064269			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		02:55:010715:1552	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 7

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

Раздел 2

<b>Помещение</b>			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216064269			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		02:55:010715:1552	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 02-04/01-04/372/004/2016-3688/2 от 14.07.2016.
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, Помещение, исключение: нежилое, площадь: 1168, 1 кв.м., расположен в подвале № б/н на пост.ли 1, 7, 7а, кад№02:55:010715:1552/1	
	дата государственной регистрации:	22.03.2018	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1552-02/101/2018-3	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.03.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палка", ИНН: 0278200394	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №1	
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1552-02/101/2018-4	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/п; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о владении в отношении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Приоритетная и сведения о наличии по существу, или рассмотренные заявления о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), отмене или аннулировании государственной регистрации права, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделок, права, отмене или аннулировании государственной регистрации права, отмене или аннулировании государственной регистрации права, отмене или аннулировании государственной регистрации права:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Раздел 9

Помещение			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>9</b>	Всего листов раздела <b>9</b> :	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216064269		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1552	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	1168.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного учета

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

Раздел 1

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

Помещение	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <b>1</b>
02.11.2018 № 99/2018/215965478	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1724
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р.п. Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 6
Площадь:	2169.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Помещение № 6/н
Валового помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	48086500.22

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

Помещение		объект недвижимости	
Лист №	Раздел <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/215965478</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:000715:1724</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инквентаре:	Кадырова Регина Римовна №02-14-1125		
Сведения об отнесении жилого помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях населения дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

Помещение		объект недвижимости	
Лист №	Раздел <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/215965478</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:000715:1724</b>	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		Листы в Едином государственном реестре недвижимости		
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____	
02.11.2018 № 99/2018/215965478		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		02:55:010715:1724		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 02-55-010715-1724-02/101/2018-3 от 19.06.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1.	вид:	Залог в силу закона, Помещение, назначение нежилое, площадь 2 169, 2 кв. м., этаж: подвал, номера на поэтажном плане: 6, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 6, инд.№ 02-55-010715-1724		
	дата государственной регистрации:	19.06.2018		
	номер государственной регистрации:	02-55-010715-1724-02/101/2018-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.06.2018		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Палла", ИНН: 0298260394		
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 18.06.2018 №1-КП1		
	3.1.2.	вид:	Доверительное управление, Помещение, назначение нежилое, площадь 2 169, 2 кв. м., этаж: подвал, номера на поэтажном плане: 6, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 6, инд.№ 02-55-010715-1724	
		дата государственной регистрации:	26.10.2018	
		номер государственной регистрации:	02-55-010715-1724-02/101/2018-6	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241		
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/п; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5		
5		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6		Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7		Сведения о наличии реальных ограничений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9	Приоритетная и сведения о наличии по существу, или рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (прихода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, или ограничения права без необходимости в силу закона отпавшего третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия

МП.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 8

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации недвижимости</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216062511		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:00715:1679	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2016		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Мещеряева, д 158, номер на этаже 4		
Площадь:	28241,6		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Антресоль № 6/и 1, Этаж № 2, Антресоль № 6/и 2, Технический этаж № 6/и, Этаж № 6/и (вставка)		
Валового помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	764810000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		<small>инициалы, фамилия</small>	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 8

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации недвижимости</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216062511		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:00715:1679	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Гусманов Фарисет Рафикович №02-13-874, Участок с Уфы Государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в котором помещением является о доме социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		<small>инициалы, фамилия</small>	

<b>Помещение</b>			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216062511			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		02:55:010715:1679	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Помещение</b>			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216062511			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		02:55:010715:1679	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3687/2 от 14.07.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
3.1.1.	вид:	Аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь: 15777,5 кв.м, номера на поэтажном плане: расположен на 1-м этаже на поэтаж.пл. 19 - 106, 108, 152, 180, 181, 190; на Адресоль №6/н 1-го эт. на поэтаж.пл. 208 - 218, 237; на 2-м этаже на поэтаж.пл. 247 - 345, 358; на Адресоль №6/н 2-го эт. на поэтаж.пл. 399 - 402а, 404, 411, 412, 414 - 417, 428; на техническом этаже № вставка на поэтаж.пл. 473, 474, по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Менделеева, д.158, номер на этаже 4, кад. № 02:55:010715:1679/3	
3.1.1.	дата государственной регистрации:	22.03.2018	
3.1.1.	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1679-02/101/2018-3	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.03.2018 на 5 лет	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плза", ИНН: 0278200394	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №1	
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
3.	дата государственной регистрации:	26.10.2018	
3.	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1679-02/101/2018-5	
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5	

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(рек. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
03.11.2018 № 99/2018/216062511			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1679	
3.	3.1.3.	вид:	Аренда. Помещение, назначение: нежилое, площадь 222, 1 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 107, 207, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 4, кад. № 02:55:010715:1679/2
		дата государственной регистрации:	28.03.2018
		номер государственной регистрации:	02:55:010715:1679-02/101/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852
		основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2
5.	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют		
9.	Противоречия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 9

Помещение		(рек. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>9</b>	Всего листов раздела <b>9</b> :	Всего разделов:
03.11.2018 № 99/2018/216062511			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1679	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
2	222.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	15712.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	15777.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 6

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/218971507</b>			
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1664</b>	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Советский, ул Мещеряева, д 158, номер на этаже 5		
Площадь:	8641.1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/в		
Валового помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	59640000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МП		подпись	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 6

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/218971507</b>			
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1664</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Дуновских Евгений Валерьевич №02-11-397		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления жилищных субсидий, в жилых помещениях населения дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МП		подпись	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 6

Назначение	
<small>выд. объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/21971507</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	<b>02:55:000715:1664</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 6

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

Раздел 2

Назначение	
<small>выд. объект недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/21971507</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	<b>02:55:000715:1664</b>
1. Владелец (правообладатель)	1.1. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Бианкоростан", ИНН: 0278094160
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 02-04/101-04/372/003/2016-6102/2 от 31.05.2016, 1/2
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
<b>02.11.2018 № 99/2018/215971507</b>			
Катастровый номер:		<b>02:55:010715:1664</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3675/2 от 14.07.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1664-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.2.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6п; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правильность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование, должности		подпись, инициалы, фамилия	

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
(по объекту недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215965913			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1555	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер по этажу 7		
Площадь:	5963.9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	285876000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МП			

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
(по объекту недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215965913			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1555	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Миронова Наталья Алексеевна №602-11-502, Территориальный участок г. Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях населения дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
МП			

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

<b>Помещение</b>			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215965913		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1555	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 5

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

Раздел 2

<b>Помещение</b>			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215965913		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1555	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Доля в собственности, № 02-04/101-04/372/005/2016-2354/3 от 05.09.2016
3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1			
вид:		Аренда, залога объект	
дата государственной регистрации:		28.03.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1555-02/101/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 28.03.2018 на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Агр-Уфа", ИНН: 9718013852	
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 07.03.2018 №2	
3.1.2			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1555-02/101/2018-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор", ИНН: 7725206241	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и, Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1, Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2, Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3, Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7, Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4, Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Право регистрации и сведения о наличии по умолчанию, если не рассмотрены: закладной о предоставлении государственной регистрации права (ипотека, провозимости права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона с момента выдачи записи:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> из	Всего разделов
<b>02.11.2018</b>	№ <b>99/2018/215967628</b>		
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1554</b>	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер по этажу 4		
Площадь:	216,7		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/в		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5440000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП			

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> из	Всего разделов
<b>02.11.2018</b>	№ <b>99/2018/215967628</b>		
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1554</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Миронова Наталья Алексеевна №602-11-502, Территориальный участок г. Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения и фонда, в жилых помещениях назначения дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП			

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

<b>Помещение</b>			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215967628			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1554	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 5

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

Раздел 2

<b>Помещение</b>			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215967628			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1554	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Доля в собственности, № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/2 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1554-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН 7725206241	
3	3.1.1. Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкоростан", ИНН: 0278094160
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Доля в собственности, № 02-04/101-04/372/005/2016-2351/1 от 05.09.2016, 1/2
3.	Ограничение права и обременение объекта и недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Взыскание в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
8.	Правомогущие и сведения о наличии по суопущим, или рассмотренным, заявлениям о предоставлении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта и недвижимости, сделан в отношении объекта и недвижимости:	данные отсутствуют	
9.	Сведения об о предоставлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без личного участия в силу закона заявителя третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

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

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

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

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

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

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 5

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

Раздел 2

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

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 6

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Показатели</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/215966598</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:00715:1551</b>	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715:		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2		
Площадь:	67,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Помещение № 6/м		
Валового помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1501000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 6

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Показатели</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/215966598</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:00715:1551</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Морозова Наталья Александровна №02-11-502, Территориальный участок г. Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 6

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

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 6

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

Раздел 2

Поискение			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/218966598		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		02:55:000715:1551	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Банккорпуса", ИНН: 0278094160	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Доля в собственности, № 02-04/101-04/072.003/2016-6085/2 от 31.05.2016, 1/2	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(рек. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
<b>02.11.2018 № 99/2018/215966598</b>			
Катастровый номер:		<b>02:55:010715:1551</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3680/2 от 14.07.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1551-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.2.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6п; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правонарешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование, должности		подпись, инициалы, фамилия	

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 8

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации права</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/218972435</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:00715:1550</b>	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715:		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	450080 Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 3		
Площадь:	548,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Площадь № 6/м		
Валового помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8404000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 8

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации права</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Поискать:</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/218972435</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:00715:1550</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Гуслянов Феликс Рафикович №02-13-874, Участок с. Уфы Государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в котором помещением является дом социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
М.П.		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 8

<b>Помещение</b>			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/214973435		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1550	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 8

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

Раздел 2

<b>Помещение</b>	
(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>
02.11.2018 № 99/2018/215972435	
Кадастровый номер:	
02:55:010715:1550	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3689/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	3.1.1.1. вид: аренда, Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв.м., расположен в подвале № 6/н, на пост.пл 17, 18, над №02:55:010715:1550/1
	дата государственной регистрации: 22.03.2018
	номер государственной регистрации: 02:55:010715:1550-02/101/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.03.2018 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза", ИНН: 0278200394
	основание государственной регистрации: Договор аренды от 07.03.2018 №1
3.1.2.	3.1.2.1. вид: Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 26.10.2018
	номер государственной регистрации: 02:55:010715:1550-02/101/2018-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 09.06.2016 по 01.06.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №б/н; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
02.11.2018 № 99/2018/215972435	
Кадастровый номер: 02:55:010715:1550	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.2.1. вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	21.09.2018
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1550-02/101/2018-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.09.2018 по 07.03.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Башкирская выставочная компания", ИНН: 0272012500
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 01.09.2018 №243С
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

М.П.

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

Раздел 9

Помещение			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>9</u>	Всего листов раздела <u>9</u> : _____		Всего листов выписки: _____
02.11.2018 № 99/2018/215972435			
Кадастровый номер: 02:55:010715:1550			
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	548.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации права</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Показатели</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/21596/367</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1549</b>	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015		
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер по этажу 3		
Площадь:	12		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Валового помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	510000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
МП		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 5

Показатели			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/21596/367</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1549</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Морозова Наталья Александровна №02-11-502, Территориальный участок г. Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
МП		инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 5

<b>Помещение</b>			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.11.2018 № 99/2018/215967367			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1549	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 2

<b>Помещение</b>	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
02.11.2018 № 99/2018/215967367	
Кадастровый номер: 02:55:010715:1549	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2348/2 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	26.10.2018
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1549-02/101/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор", ИНН: 7725206241
3. 3.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/п; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2348/1 от 05.09.2016, 1/2
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 6

ФГИС ЕГРН							
полное наименование органа регистрации недвижимости							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>							
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
<b>Поискать:</b>							
<small>(по объекту недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____						
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
<b>02.11.2018 № 99/2018/215967048</b>							
Кадастровый номер:	<b>02:55:010715:1548</b>						
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715:						
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015						
Ранее присвоенный (осударственный) учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д.158, номер по этажу 2						
Площадь:	18,2						
Назначение:	Нежилое помещение						
Наименование:	Нежилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Валового помещения:	данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	742000						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					
М.П.							

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 6

ФГИС ЕГРН							
полное наименование органа регистрации недвижимости							
Раздел 1							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>							
На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
<b>Поискать:</b>							
<small>(по объекту недвижимости)</small>							
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____						
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
<b>02.11.2018 № 99/2018/215967048</b>							
Кадастровый номер:	<b>02:55:010715:1548</b>						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инженере:	Морозова Наталья Александровна №02-11-502, Территориальный участок г. Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					
М.П.							

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 6

Помещение			
№№ объектов недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> ;	Всего разделов: _____
<b>02.11.2018 № 99/2018/215967048</b>			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1548</b>	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443297		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 6

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

Раздел 2

Помещение				
№№ объектов недвижимости				
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> ;	Всего разделов: _____	
<b>02.11.2018 № 99/2018/215967048</b>			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>02:55:010715:1548</b>		
1. Гражданин (гражданин)		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2345/2 от 05.09.2016, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект		
	дата государственной регистрации:	28.03.2018		
	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1548-02/101/2018-3		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономия некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2		
	3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	26.10.2018	
3.1.1.	номер государственной регистрации:	02:55:010715:1548-02/101/2018-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор", ИНН: 7725266241		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
02.11.2018 № 99/2018/215967048	
Катастровый номер: <u>02:55:010715:1548</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2345/1 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.2.1. вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	28.03.2018
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1548-02/101/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.03.2018 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "Культурно-образовательный центр "Арт-Уфа", ИНН: 9718013852
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.03.2018 №2
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

М.П.

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>	
<small>На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:</small>	
<small>Раздел 1</small>	
Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.11.2018 № 99/2018/216663900	
Катастровый номер: <u>02:55:010715:1547</u>	
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Башкортостан, г.Уфа, р-н Советский, ул.Менделеева, д.158, номер по этажу 6
Планшаль:	31.2
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/а
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1026000

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

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 6

Помещение	
Объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
03.11.2018 № 99/2018/21606.3900	
Кадастровый номер: 02:55:00715:1547	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1402
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	Морозова Наталья Алексеевна №02-11-502, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, и жилых помещений нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
МП	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 6

Помещение	
Объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
03.11.2018 № 99/2018/21606.3900	
Кадастровый номер: 02:55:00715:1547	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для записи в разделе 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
МП	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 6

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

Раздел 2

Помещение	
Объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
03.11.2018 № 99/2018/21606.3900	
Кадастровый номер: 02:55:00715:1547	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1 Открытое акционерное общество "Выставочный комплекс "Башкортостан", ИНН: 0278094160
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Доля в собственности, № 02-04/101-04/372.005/2016-2343/1 от 05.09.2016, 1/2
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
МП	

Помещение		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
03.11.2018 № 99/2018/216063900			
Катастровый номер:		02:55:010715:1547	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/005/2016-2343/2 от 05.09.2016, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1547-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.2.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/д; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

федеральное агентство регистрации прав

Раздел 1

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

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

Цели		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
02.11.2018 №	99/2018/218970808		
Кадастровый номер:	02:55:010715:1417		
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2015		
Риско проектный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158		
Площадь, м²:	33,4		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение-вид:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2014		
Кадастровая стоимость, руб.:	610000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

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

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

М.П.

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

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

М.П.

Раздел 5

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

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

Раздел 5.1

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

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
02.11.2018 № 99/2018/215970808						
Кадастровый номер:			02:55:010715:1417			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	657731.87	1363816.51	данные отсутствуют	0.1		
2	657730.98	1363821.67	данные отсутствуют	0.1		
3	657723.54	1363820.38	данные отсутствуют	0.1		
4	657724.42	1363815.23	данные отсутствуют	0.1		
1	657731.87	1363816.51	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		
М.П.						

Раздел 5.1

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

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

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>1</b>
<b>02.11.2018 № 99/2018/215960497</b>	
Кадастровый номер:	<b>02:55:010715:1403</b>
Номер кадастрового квартала	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера	10.10.2014
Иное присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158
Площадь, м <sup>2</sup> :	33,3
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Бетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2014
Кадастровая стоимость, руб.:	646000
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
М.П.	

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
02.11.2018 № 99/2018/215969497	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1403
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	Ильина Наталья Викторовна №02-12-715, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215969497			
Катастровый номер:		02:55:010715:1403	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3691/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1403-02/101/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.1.1.  основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6н; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.11.2018 № 99/2018/215969497			
Кадастровый номер:		02:55:010715:1403	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

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

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
02.11.2018 № 99/2018/215969497						
Кадастровый номер:			02:55:010715:1403			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	657612.09	1363579.85	данные отсутствуют	0.1		
2	657605.55	1363583.6	данные отсутствуют	0.1		
3	657602.94	1363579.05	данные отсутствуют	0.1		
4	657609.48	1363575.3	данные отсутствуют	0.1		
1	657612.09	1363579.85	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Раздел 5.1

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

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b>			Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>02.11.2018 № 99/2018/215969497</b>						
Кадастровый номер:				<b>02:55:010715:1403</b>		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
М.П.						

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>1</b>
<b>03.11.2018 № 99/2018/216062639</b>	
Кадастровый номер:	<b>02:55:010715:1401</b>
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	09.07.2014
Иное прокатный государственный учетный номер:	Индентификационный номер: 20855
Адрес:	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158
Площадь, м <sup>2</sup> :	549,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2013
Кадастровая стоимость, руб.:	7954000
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 1

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

На основании запроса от 01.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.11.2018 № 99/2018/216062639	
Кадастровый номер:	02:55:010715:1401
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Муслимова Гульнара Дамировна №02-11-425, Территориальный участок г.Уфы ГУП БТИ Республики Башкортостан
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216062639		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1401	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3684/2 от 14.07.2016		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	26.10.2018		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1401-02/101/2018-11		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 по 01.06.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241		
3.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6и; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216062639		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1401	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, весь объект		
дата государственной регистрации:	02.11.2017		
номер государственной регистрации:	02:55:010715:1401-02/101/2017-4		
3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2017 по 05.07.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Клигэк", ИНН: 0278103489		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.11.2017 №2		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правовпризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 5

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
03.11.2018 № 99/2018/216062639		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1401	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

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

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____	Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
03.11.2018 № 99/2018/216062639						
Кадастровый номер:			02:55:010715:1401			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	657623.41	1363705.74	данные отсутствуют	0.1		
2	657622.99	1363712.52	данные отсутствуют	0.1		
3	657622.75	1363712.51	данные отсутствуют	0.1		
4	657621.15	1363736.21	данные отсутствуют	0.1		
5	657605.92	1363735.18	данные отсутствуют	0.1		
6	657607.98	1363704.69	данные отсутствуют	0.1		
1	657623.41	1363705.74	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия			

М.П.

Раздел 5.1

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

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b>		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
<b>03.11.2018 № 99/2018/216062639</b>						
Кадастровый номер:				<b>02:55:010715:1401</b>		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
М.П.						

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Созружение</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b>		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
<b>02.11.2018 № 99/2018/215966442</b>						
Кадастровый номер:				<b>02:55:010715:1399</b>		
Номер кадастрового квартала	<b>02:55:010715</b>					
Дата присвоения кадастрового номера	<b>03.07.2014</b>					
Иное присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют					
Адрес:	<b>РБ, г. Уфа, Советский р-н., ул. Менделеева, д. 15В</b>					
Основная характеристика (для сооружений)	площадь застройки		176,4	кв. м		
	тип	ограничение	единица измерения			
Наличие:	отсутствие					
Наименование:	данные отсутствуют					
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют					
Год завершения строительства:	<b>2013</b>					
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>8835,31</b>					
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
М.П.						

Раздел 1

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

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

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

М.П.

Раздел 2

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

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

М.П.

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

М.П.

Раздел 5

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

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

Раздел 5.1

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

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

Раздел 5.1

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

<b>Сооружение</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b>		Всего разделов:		Всего листов в выписке:
<b>02.11.2018 № 99/2018/215966442</b>						
Кадастровый номер:				<b>02:55:010715:1399</b>		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Сооружение</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b>		Всего разделов:		Всего листов в выписке:
<b>02.11.2018 № 99/2018/215966304</b>						
Кадастровый номер:				<b>02:55:010715:1396</b>		
Номер кадастрового квартала		<b>02:55:010715</b>				
Дата присвоения кадастрового номера		<b>24.06.2014</b>				
Риско присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют				
Адрес:		<b>РБ, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 150</b>				
Основная характеристика (для сооружений)		появление застройкой	37.8	м. м		
		тип	значение	единица измерения		
Назначение:		Специальное				
Наименование:		данные отсутствуют				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют				
Год завершения строительства:		<b>2013</b>				
Кадастровая стоимость, руб.:		<b>8835.31</b>				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

Раздел 1

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

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

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

М.П.

Раздел 2

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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
02.11.2018 № 99/2018/215966304		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:55:010715:1396	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "УФА ЭКСПО"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 02-04/101-04/372/004/2016-3685/2 от 14.07.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		26.10.2018	
номер государственной регистрации:		02:55:010715:1396-02/101/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 по 01.06.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.06.2016 №6/н; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 20.10.2016 №2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 29.05.2017 №5; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 18.07.2016 №1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 27.02.2017 №3; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 09.10.2018 №7; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "УФА ЭКСПО" от 14.04.2017 №4	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

М.П.

Раздел 5

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

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

Раздел 5.1

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

<b>Сооружение</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____	Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
02.11.2018 № 99/2018/215966304			Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:			02:55:010715:1396			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 1						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	657605.26	1363724.38	данные отсутствуют	0.1		
2	657605.26	1363725.07	данные отсутствуют	0.1		
3	657605.07	1363725.89	данные отсутствуют	0.1		
4	657604.72	1363726.56	данные отсутствуют	0.1		
5	657604.25	1363727.14	данные отсутствуют	0.1		
6	657603.68	1363727.59	данные отсутствуют	0.1		
7	657602.93	1363727.96	данные отсутствуют	0.1		
8	657602.06	1363728.1	данные отсутствуют	0.1		
9	657601.22	1363728.1	данные отсутствуют	0.1		
10	657600.4	1363727.76	данные отсутствуют	0.1		
11	657599.7	1363727.33	данные отсутствуют	0.1		
12	657599.21	1363726.84	данные отсутствуют	0.1		
13	657598.85	1363726.29	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		
М.П.						

Раздел 5.1

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

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

М.П.

Раздел 5.1

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

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

М.П.

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

г. Уфа

«07» марта 2018 года

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

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

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

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

**1. Основные понятия, термины и толкования**

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

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

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

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

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

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

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

1

несенные конструкции.

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

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

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

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

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

## 2. Предмет Договора

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

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

2.3. В предмет Договора включены следующие Эксплуатационные Услуги:

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

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

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

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

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

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

6. производство текущего ремонта Мест общего пользования и Имуущества;

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

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

9. организация обслуживания и эксплуатации лифтового и эскалаторного хозяйства;

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

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

11. Осуществление текущего ремонта Инженерного оборудования.

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

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

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

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

Эксплуатируемых помещений Заказчика.

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

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

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

### 3. Обязанности и права Сторон

#### 3.1. Исполнитель обязан:

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

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

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

#### 3.2. Исполнитель имеет право:

1. В порядке, установленном законодательством РФ, требовать возмещения ущерба, понесенного им в результате нарушения Заказчиками условий настоящего Договора.

2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.

3. Переуступить или передать полностью или частично свои права и обязанности по Договору после получения письменного разрешения Заказчиков.

#### 3.3. Заказчики обязаны:

1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить Исполнителю адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ сотрудников Исполнителя к Эксплуатируемым Помещениям.

2. Оплачивать своевременно и в полном объеме Эксплуатационные услуги Исполнителя в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

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

#### 3.4. Заказчики имеют право:

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

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

### 4. Стоимость услуг и порядок расчетов

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

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

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

4.2. Эксплуатационные услуги подлежат оплате ежемесячно, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения счета Исполнителя.

Датой исполнения Заказчиками обязательств по оплате услуг по настоящему Договору является дата списания денежных средств с расчетных счетов Заказчиков.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя либо иным, согласованным Сторонами, способом, не противоречащим действующему законодательству.

4.3. В случае если любой платеж, причитающийся Исполнителю от Заказчиков по настоящему Договору, не произведен в предусмотренный Договором срок, Заказчики выплачивают Исполнителю пени в размере 0,1 % (Ноль целых и одна десятая процента) от суммы соответствующего задержанного платежа за каждый день задержки такого платежа, на основании письменного требования Исполнителя, в течение десяти дней с момента получения такового требования.

В случае если Заказчики задерживают платежи, причитающиеся Исполнителю по настоящему Договору, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, Исполнитель имеет право, предварительно уведомив Заказчиков, за 3 дня, прекратить обслуживание

Заказчиков, в т.ч. производство работ и оказание услуг, до момента полной оплаты Заказчиками всех задолженностей, включая пени, предусмотренные настоящим пунктом.

Пени и штрафы Заказчика 1 должны оплачиваться ООО «УК «ГеоКапитал» за счёт собственных средств.

4.4. Стороны соглашаются, что в случаях реального увеличения складывающихся цен с учетом индекса инфляции, определяемого уполномоченными органами, стоимость Эксплуатационных услуг не чаще одного раза в год изменяется по соглашению Сторон, на индекс инфляции, установленный уполномоченными органами.

4.5. При прекращении настоящего Договора Заказчики оплачивают (компенсируют) Исполнителю стоимость Эксплуатационных услуг за последний месяц и фактические расходы Исполнителя, возникшие после даты прекращения Договора.

## 5. Дополнительные работы

5.1. В случае возникновения в Здании, Помещениях и Эксплуатируемых помещениях вследствие умышленных действий или небрежности работников Заказчиков или третьих лиц, за действия которых несут ответственность Заказчики, аварии и/или чрезвычайной ситуации, Исполнитель незамедлительно принимает меры по устранению аварии или чрезвычайной ситуации в Здании, Помещениях и Эксплуатируемых помещениях, а также осуществляет передачу информации об аварии, чрезвычайной ситуации соответствующим органам государственной власти, проводит расследование причин аварии совместно с Заказчиками. Восстановительный ремонт Исполнитель производит по согласованию с Заказчиками.

В случае возникновения аварии и/или чрезвычайной ситуации по вине Заказчиков, Исполнитель имеет право без предварительного согласования с Заказчиками производить необходимые расходы и затраты (далее - «Непредвиденные Расходы») для организации оказания первой помощи и эвакуации пострадавших, производства осмотра обрушившихся (поврежденных) конструкций и фиксации их положения (на фотографиях, фотопленках и т.п.), принятия мер по предотвращению дальнейшего распространения разрушений, обеспечению безопасного ведения работ при разборке или временном креплении (усилении) конструкций, ограничения доступа людей в зону аварии, опроса очевидцев аварии, установления вероятных причин ее возникновения. При этом Исполнитель должен в срок, не позднее суток с момента аварии, чрезвычайной ситуации информировать представителей Заказчиков о случившейся аварии, чрезвычайной ситуации, произведенных Непредвиденных Расходах и представить Заказчикам, не позднее трех дней с даты наступления аварии и/или чрезвычайной ситуации, произошедших по вине Заказчиков, отчет с документальным подтверждением произведенных Непредвиденных Расходах (далее - «Отчет о Непредвиденных Расходах»). Отчет о Непредвиденных Расходах подлежит утверждению Заказчиками не позднее 10 (десяти) дней с даты его представления Заказчикам и подлежит оплате Заказчиками на основании выставляемых Исполнителем счетов в течение 10 (десяти) банковских дней с даты выставления Заказчикам счета. В спорных ситуациях Стороны вправе совместно привлечь независимую экспертизу для целей определения размеров Непредвиденных Расходов и установления работников Заказчиков, действия которых привели к возникновению аварии, чрезвычайной ситуации.

5.2. В случае необходимости выполнения Дополнительных Работ и Услуг (не поименованных в Договоре), Заказчики направляют Исполнителю письменную заявку на их выполнение и указанные Дополнительные Работы и Услуги выполняются

Исполнителем после подписания Сторонами дополнительного соглашения.

## 6. Уведомления

6.1. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, должны передаваться в письменной форме на русском языке, и должны быть направлены по нижеуказанным адресам почтовым отправлением с уведомлением, телеграммой с уведомлением, или они должны быть переданы из рук в руки под расписку получателю уведомления или посланы телефаксом с передачей в последующем из рук в руки подлинных документов по указанным адресам и указанным ниже лицам или их полномочным представителям, действующим по доверенности, или тем представителям, о которых стороны письменно сообщат друг другу:

Исполнитель:	Генеральному директору
Телефон:	8 (347) 246-88-88
Электронная почта:	<a href="mailto:ep@bashinvest.com">ep@bashinvest.com</a>
Адрес:	450080, город Уфа, улица Менделеева, дом 158
Кому:	ООО «Экспо плаза»

Заказчик 1:	Генеральному директору
Телефон:	8 (347) 246-84-24
Электронная почта:	<a href="mailto:info@geocapital.ru">info@geocapital.ru</a>
Адрес:	450006, город Уфа, улица Цюрупы, дом 97/2, помещение 7, 8, 10, 14, этаж 3
Кому:	ООО «УК «ГеоКапитал»

Заказчик 2:	Генеральному директору
Телефон:	8 (347) 286-52-97
Электронная почта:	<a href="mailto:vkb@bashinvest.com">vkb@bashinvest.com</a>
Адрес:	450080, город Уфа, улица Менделеева, дом 158
Кому:	ОАО «Выставочный комплекс «Башкортостан»

В случае отправления уведомления курьером оно считается доставленным в момент его фактического получения Стороной-получателем, о чем на копии уведомления делается соответствующая надпись сотрудником Исполнителя или Заказчика, а в случае его почтового отправления подтверждением является почтовая квитанция об отправке уведомления заказным или ценным письмом, или почтовое уведомление о вручении, установленного образца.

6.2. В случае изменения адресов, номеров телефонов и факсов, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также наименований и организационно-правовой формы любой из Сторон Договора, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана уведомить об этом иные Стороны Договора в течение 3 (Трех) дней с даты таких изменений.

6.3. Ответственные за исполнение настоящего Договора:

1. Со стороны Заказчика 1 Алексеева А.Ф., телефон: 8 (347) 246-84-24.
2. Со стороны Заказчика 2 Мавапов Р.Р., телефон: 8(347)286-52-97.

3. Со стороны Исполнителя Ишмухаметов Р.И., телефон: 8 (347)246-88-88.

#### **7. Ответственность Сторон**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Сторона Договора при наличии вины возмещает другой Стороне только реальный ущерб, который причинен имуществу Стороны Договора.

7.3. В случае аварий, произошедших не по вине Заказчиков, в инженерных коммуникациях, возникновения угрозы здоровью, безопасности людей в Здании, Исполнитель должен немедленно предпринять все возможные и зависящие от него меры, включая выполнение работ, оказание услуг, направленных на скорейшее устранение наступивших и возможных последствий такой аварии, а также причин, вызвавших такую аварийную ситуацию, а также предпринять все необходимые меры для спасения имущества Заказчиков. Понесенные при этом Исполнителем затраты относятся на счет Исполнителя, кроме случаев, когда эти затраты были вызваны аварией, произошедшей по вине Заказчиков.

В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь причинение ущерба имуществу Заказчиков, Исполнитель должен незамедлительно предпринять все возможные меры для устранения таких обстоятельств или уменьшению ущерба.

7.4. Исполнитель не несет ответственности за убытки, возникшие вследствие неисполнения Заказчиками обязательств по настоящему Договору.

7.5. Исполнитель не несет ответственности за действия или бездействие Заказчиков и третьих лиц, в случае если действия последних причинен ущерб Зданию.

7.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

#### **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажор), а именно: пожара, наводнения, других стихийных бедствий, военных действий, постановлений органов государственной власти, иных событий, препятствующих выполнению условий настоящего Договора, наступление которых Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить доступными им способами.

8.2. В случае наступления Форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства повлияли на выполнение Стороной обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана о наступлении и прекращении вышеназванных обстоятельств немедленно известить другую Сторону. Несвоевременное извещение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем как на основание, освобождающее ее от ответственности за неисполнение принятых по Договору обязательств. Уведомление о наличии обстоятельств непреодолимой силы должно

содержать данные о таких обстоятельствах, а также о характере их влияния на исполнения направившей его Стороной своих обязанностей, предусмотренных Договором. Наличие обстоятельств подтверждается документом, выданным уполномоченным государственным органом или органом местного самоуправления либо Торгово-промышленной Палатой РФ.

#### **9. Порядок разрешения споров**

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем соблюдения претензионного порядка.

9.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора направляются Сторонами в письменной форме заказным письмом или вручаются лично под расписку.

9.3. Сторона, получившая претензию, обязана сообщить в письменной форме другой Стороне о результатах (о принятии решения) рассмотрения претензии в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения претензии.

9.4. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

#### **10. Конфиденциальность**

10.1 Стороны обязуются не разглашать и не распространять в иной форме конфиденциальные документы, сведения и информацию, полученные ими друг от друга в процессе исполнения настоящего Договора. Конфиденциальные сведения не подлежат разглашению и распространению в иной форме как в течение всего срока действия настоящего Договора, так и после его прекращения, в течение последующих 3 (Трех) лет.

10.2. Если иное не будет установлено соглашением Сторон, то конфиденциальными являются условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также все получаемые Сторонами друг от друга в процессе исполнения настоящего Договора сведения, за исключением сведений, которые не могут быть отнесены к конфиденциальным в соответствии с действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также тех сведений, которые без участия Сторон были или будут опубликованы или распространены в иной форме в официальных (служебных) источниках, либо стали или станут известны на законном основании также без участия Сторон от третьих лиц.

10.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности за действия, связанные с представлением в суд или иной компетентный государственный орган или организацию конфиденциальных сведений, если обязанность по предоставлению таких сведений предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации.

#### **11. Прочие условия**

11.1. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах.

11.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его.

11.3. Если одно или несколько положений настоящего Договора становятся недействительными с выходом новых законодательных актов, остальные положения настоящего Договора сохраняют свою юридическую силу.

## **12. Срок действия настоящего Договора и порядок его прекращения (расторжения)**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение пяти лет с момента его подписания.

12.2. По окончании срока действия настоящего Договора, в случае если за 30 календарных дней до истечения срока действия Договора Стороны не представили возражений, Договор считается продленным на аналогичный период на тех же условиях.

12.3. Настоящий Договор может быть прекращен в следующих случаях:

1. По основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

2. По соглашению Сторон в любое время.

3. По требованию одной из сторон договора по решению суда в случае существенного нарушения условий настоящего Договора другой из сторон, если такое нарушение не устранено и продолжает иметь место в течение 30 (Тридцати) дней после получения виновной стороной уведомления о таком нарушении.

12.4. При реорганизации одной из Сторон ее права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемнику в порядке, установленном действующим законодательством.

## **13. Заключительные положения**

13.1. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем Заказчиками.

13.2. Все изменения и дополнения по настоящему Договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями Сторон и скреплены их печатями.

## **14. Приложения**

Приложение № 1 - Перечень Эксплуатируемых Помещений.

Приложение № 2 - Перечень услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования, уборке Эксплуатируемых помещений и планово-предупредительному ремонту (ППР) инженерных систем и оборудования.

Приложение № 3 - Расчет стоимости Эксплуатационных услуг.

**15. Адреса, банковские реквизиты, подписи Сторон****Заказчик 1:**

ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «УФА ЭКСПО»  
450006, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 97/2, пом. 7, 8,  
10, 14, эт. 3  
ОГРН 1107746860748  
ИНН/КПП 5029144685/027801001  
Р/с № 407018104 2930 0000 092  
Филиал «Нижегородский» АО «Альфа Банк»  
К/с 301018102 000000000824  
БИК 042202824

**Исполнитель:**

ООО «Экспо-Плаза»  
450080, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158  
ОГРН 1130280034576  
ИНН 0278200394 КПП 027801001  
Р/с № 40702810629300004570,  
Филиал «Нижегородский» АО «Альфа Банк»  
К/с 30101810200000000824  
БИК 042202824

М.П.

/Мутракова Е.Г./

М.П.

/Соловьева А.Р./

**Заказчик 2:**

Открытое акционерное общество  
«Выставочный комплекс «Башкортостан»  
450080, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Менделеева, 158  
Р/с 40702810710560000765  
БИК 047308816  
К/с 30101810922027300816  
Ульяновский филиал ПАО «БИНБАНК»  
ИНН 0278094160 КПП 027801001  
ОГРН 1030204619499

/Манапов Р.Р./

Приложение № 1  
к договору на выполнение работ и оказание услуг  
по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых  
помещений от «07» марта 2018 г.

### Перечень Эксплуатируемых помещений

Стороны признают и подтверждают, что под «Эксплуатируемыми помещениями» по Договору подразумеваются следующие нежилые помещения общей площадью 23 431,51 кв. м.:

№ п/п	Наименование Объекта	Площади	
		Заказчика 1, кв. м.	Заказчика 2, кв. м.
1	Нежилое здание: площадь 33,3 кв. м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1403	33,30	0,00
2	Нежилое здание: площадь 33,4 кв. м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1417	33,40	0,00
3	Нежилое помещение: площадь 31,2 кв. м., этаж: технический этаж, номер на поэтажном плане: 6, кадастровый номер: 02:55:010715:1547. Долевая собственность, ½	15,60	15,60
4	Нежилое помещение: площадь 12 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 3, кадастровый номер: 02:55:010715:1549. Долевая собственность, ½	6,00	6,00
5	Нежилое помещение: площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1551. Долевая собственность, ½	33,55	33,55
6	Нежилые помещения площадью 951,0 кв. м. № 2-6, 7б-14, 16а, расположенные в подвале, которые являются частью нежилого помещения площадью 2 119,1 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1552	951,00	0,00
7	Нежилое помещение: площадь 211,5 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553. Долевая собственность, ½	105,75	105,75
8	Нежилое помещение: площадь 216,7 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 4, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554. Долевая собственность, ½	108,35	108,35

9	Нежилое помещение: площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический № б/н, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый номер: 02:55:010715:1664. Долевая собственность, 1/2	4 320,55	4 320,55
10	Нежилые помещения площадью 12 306,91 кв. м.: - № 109-151, 153-179, 182-189, 191-206 и часть помещения № 207 площадью 2 170,51 кв. м. на первом этаже; - № 219-236, 238-246 на первом этаже (антресоли); - № 346-357, 359-398, 430 на втором этаже; - № 386, 403, 405-410, 413, 418-427, 429 на втором этаже (антресоли); - № 431-469 на техническом этаже; - № 470-474 на техническом этаже (вставка); которые являются частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1679	12 306,91	0,00
11	Нежилые помещения площадью 927,3 кв. м., расположенные: - № 4-8, 16-19, 21, 30, 32, 35-37, 39-41, 64, 67 на первом этаже; - № 6-17 на техническом этаже, которые являются частью нежилого помещения площадью 11 328,7 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1686	463,65	463,65
Итого 23 431,51 кв. м.		18 378,06	5 053,45

**Заказчик 1:**

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


/ Мутракова Е.Г./

**Исполнитель:**

ООО «Экспо-Плаза»



/Соловьева А.Р./

**Заказчик 2:**

 ОАО «Выставочный комплекс «Башкортостан»  
Генеральный директор


/Мананов Р.Р./

**Приложение №2**  
к договору на выполнение работ и оказание услуг  
по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых  
помещений от «07» марта 2018 г.

**Перечень**  
услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования, уборке  
Эксплуатируемых помещений и Здания и планово-предупредительному ремонту  
(ППР) инженерных систем и оборудования

**I. Перечень услуг по техническому обслуживанию инженерных систем, оборудования и по планово-предупредительному ремонту инженерных систем, оборудования**

№ п/п	Наименование Инженерного оборудования	Перечень услуг	Периодичность
1	Обслуживание систем холодоснабжения	Контроль технического состояния и работоспособности компрессоров холодильных контуров чиллеров	Ежедневно с мая по сентябрь
		Контроль технического состояния и работоспособности теплообменника испарителя и теплообменника конденсатора, очистка от пыли и загрязнений.	Ежедневно с мая по сентябрь
		Проверка герметичности гидравлического контура	Ежедневно с мая по сентябрь
		Обслуживание трубной обвязки (трубопроводы, насосы, арматура)	2 раза за сезон с мая по сентябрь
		Обслуживание электрооборудования	1 раз в неделю с мая по сентябрь
2	Обслуживание системы общеобменной и приточно-вытяжной вентиляции	Контроль технического состояния корпуса и узлов крепления вентиляционных агрегатов на отсутствие механических повреждений и состояние виброизолирующих опор	Ежедневно
		Контроль технического состояния воздухозаборных камер, очистка от пыли и загрязнений	1 раз в неделю
		Контроль технического состояния фильтровочных секций агрегатов, замена воздушных фильтров	1 раз в неделю
		Контроль технического состояния и работоспособности теплообменников воздухонагревателей и воздухоохладителей, очистка от пыли и загрязнений	1 раз в неделю
		Контроль технического состояния и работоспособности вентилятора, отсутствие посторонних шумов, вибрации и перегрева электродвигателя, замена приводных ремней, набивка смазки в подшипниках	Ежедневно
		Контроль технического состояния и работоспособности системы водоподготовки, ревизия запорной и регулирующей арматуры, профилактика насосов	1 раз в квартал
		Контроль технического состояния целостности	1 раз в месяц

		воздуховодов и их теплоизоляции, состояние воздухорегулирующих и воздухораспределительных устройств, очистка их от загрязнений и пыли	
		Контроль технического состояния и работоспособности средств автоматического контроля и управления вентиляционными агрегатами	Ежедневно
3	Обслуживание систем теплоснабжения	Подготовка индивидуальных тепловых пунктов, систем теплоснабжения к зимней эксплуатации (гидравлические испытания, составление акта готовности систем к зимней эксплуатации)	1 раз в год
		Поддержание оптимальной температуры воздуха в отапливаемых помещениях и температуры воды, поступающей и возвращаемой из систем теплоснабжения в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системах	Ежедневно
		Учет расхода тепловой энергии	Ежедневно
		Осмотр теплового оборудования и запорной арматуры: кранов, вентилялей, задвижек в тепловых узлах отопления, горячего водоснабжения и калориферов вентиляционных установок	Ежедневно
		Восстановление поврежденной тепловой изоляции трубопроводов, обслуживание задвижек и вентилялей, подтяжка болтовых креплений, очистка от ржавчины, смазка, подкраска, устранение мелких дефектов)	1 раз в месяц
		Метрологическое обслуживание приборов	1 раз в год
4	Обслуживание систем водоснабжения и канализации	Технический контроль и надзор за использованием воды потребителями, учет количества потребляемой и отводимой воды, устранение утечек	Ежедневно
		Эксплуатация внутренних устройств водопроводной и канализационной сети (обслуживание запорной и регулирующей арматуры, устранение засоров и т. д.)	Ежедневно
		Учет расхода воды по водомерному узлу	1 раз в месяц
		Прочистка дренажных труб и очистка приемков	1 раз в квартал
		Откачка воды из дренажных приемков	При необходимости
		Промывка, чистка гидрозатворов, выпусков сантехприборов	1 раз в месяц
		Обслуживание системы горячего водоснабжения и регулировочной, запорной арматуры	Ежедневно
		Контроль за состоянием внутренних и наружных водостоков	Ежедневно
		Метрологическое обслуживание приборов	1 раз в год
5	Обслуживание системы автоматики Здания	Проверка креплений, регулировка запорных устройств (ворота, шлагбаумы)	1 раз в неделю
		Проверка и регулировка времени срабатывания запорных устройств	1 раз в месяц
		Проверка прохождения информационных сигналов и сигналов управления	Ежедневно
		Проверка срабатывания реле, проверка показаний датчиков	1 раз в месяц

		Проверка работы регулируемых клапанов, частотных преобразователей, исполнительных устройств	1 раз в квартал
		Имитация аварийных ситуаций	1 раз в 6 месяцев
		Считывание и анализ протокола событий	1 раз в месяц
6	Обслуживание насосного оборудования и станций	Контроль за работой насосов и автоматики	Ежедневно
		Обслуживание насосов горячего водоснабжения и холодного водоснабжения (включая систему автоматики, контроля и управления)	Ежедневно
		Обслуживание циркуляционных насосов тепло-холодо-снабжения (включая систему автоматики и управления)	Ежедневно
		Обслуживание дренажных насосов, включая системы автоматики	1 раз в 2 недели
		Обслуживание трубопроводов, арматуры установленной на насосных станциях	1 раз в месяц
7	Обслуживание систем электроснабжения в помещениях общего пользования, технических помещениях.	Обход, осмотр систем электрического снабжения с выявлением дефектов (нагрев кабеля, неисправность светильника, лампы, розетки)	Ежедневно
		Выявление и устранение неисправностей и повреждений в осветительных электросетях и электродвигателях (замена)	В течение 24 часов
		Замена ламп внутреннего, внешнего освещения, освещения фасада Здания и зоны автостоянки	1 раз в неделю
		Обслуживание шкафов вводно-распределительных устройств, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления (щит освещения, щит автоматики и др.)	Ежедневно
		Обслуживание осветительных установок с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники установленные в поэтажных коридорах, холлах, кабинетах и пр.	Ежедневно
		Организация поверки средств защиты	1 раз в 6 месяцев
		Организация плановых проверок сопротивления изоляции проводов и кабелей, цепи «фаза-нуль», элементов заземляющих устройств, цепи между заземлителями и заземляющими элементами	1 раз в 3 года
		Снятия показаний счётчиков учёта электроэнергии на всех устройствах.	1 раз в месяц
		Снятия показаний счётчиков учёта электроэнергии на ТП	1 раз в месяц
		Осмотр средств измерений контроля и учёта	1 раз в месяц
		Утилизация ртути содержащих отходов	По накоплению
8	Обслуживание системы противопожарной защиты	Внутренний противопожарный водопровод, обслуживание станции пожарного водоснабжения, запорной и регулирующей арматуры системы водяного пожаротушения	1 раз в месяц
		Речевое оповещение о пожаре	1 раз в месяц
		Приточная и вытяжная противодымная вентиляция, включая автоматику	1 раз в 6 месяцев
		Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи;	1 раз в 2 недели

		прочности креплений, наличие пломб и т.п.	
		Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры, рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе и т.д.	1 раз в 2 недели
		Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	1 раз в месяц
		Проверка работоспособности составных частей системы	1 раз в месяц
		Профилактические работы	1 раз в квартал
		Проверка работоспособности системы в ручном и автоматическом режимах	1 раз в месяц
		Промывка трубопроводов и смена воды в системе и резервуарах	1 раз в год
		Метрологическая проверка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год
		Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
		Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года
		Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность	1 раз в 3 года
9	Обслуживание лифтов и эскалаторов	Организация обслуживания лифтов и эскалаторов, согласно эксплуатационных требований производителя, тех. регламента	1 раз в месяц
		Осуществление ремонта лифтов и эскалаторов	По необходимости
		Организация и участие в проведении технического освидетельствования лифтов и эскалаторов	1 раз в год
10	Обслуживание системы видеонаблюдения	Внешний осмотр составных частей системы (видеокамер, усилителей, шлейфов и т.п.) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	1 раз в неделю
		Замена, текущий ремонт	При необходимости
11	Обслуживание рекламных конструкций "Экран", "Шайба", "Подкова"	Осмотр, очистка рекламных конструкций	1 раз в 6 месяцев
		Проверка надежности разъемных соединений силовых и сигнальных кабелей	1 раз в месяц
		Проверка надежности шлейфовых соединений и качества пайки в электронной части	1 раз в квартал
		Проверка исправности светодиодных модулей	Ежедневно
		Проверка входного и выходного напряжения питания	1 раз в квартал
		Проверка работоспособность Программного Обеспечения Оборудования	Ежедневно
		Обновление Программного Обеспечения	При необходимости
12	Обслуживание тепловых завес, тепловых пушек,	Внешний осмотр тепловой завесы с целью выявления мелких механических повреждений, осмотр сварных и болтовых соединений и	Ежедневно

	конвекторов	проверка их состояния, осмотр резиновой втулки рабочего колеса вентилятора на наличие микротрещин	
		Очистка наружной поверхности нагревателей пылесосом без их демонтажа	1 раз в месяц
		Проверка крепления и общего состояния рабочего колеса вентилятора	Еженедельно
		Поджатие винтов на клеммниках, проверка клеммников на предмет подгораний и окислений	1 раз в месяц
		Очистка от загрязнений блока пускателей	1 раз в месяц
13	Обслуживание кран-балки	Осмотр крановых путей, состояние тупиковых упоров, линеек концевых выключателей, состояние гибкого токоподвода, троллей, заземления	1 раз в год
		Проверка исправности и работоспособности электротали, отсутствие повреждения токоведущего кабеля	1 раз в месяц
		Проверка входостую работу всех механизмов	1 раз в месяц
		Проверка состояния зубчатой пары приводных колес	1 раз в 3 года
		Проверка и осмотр электрооборудования крана, пульта	1 раз в месяц
		Проверка состояния тупиковых упоров; буферов и концевых выключателей	1 раз в год
14	Обслуживание промышленных ворот	Общий осмотр секционных ворот	Еженедельно
		Выравнивание натяжных тросов	При необходимости
		Осмотр и замена шарнирных петель, осмотр и замена роликовых систем с подшипниками	При необходимости
		Смазка шарнирных петель, роликодержателей и подшипников роликов, опорных подшипников вала пружин, цепных ручных приводных систем	1 раз в год
		Проверка нижнего уплотнителя на герметичность	Еженедельно
		Протяжка и проверка болтовых креплений и соединений цепных ручных приводных систем	1 раз в месяц
		Регулирование концевых положений электрического привода	1 раз в месяц
15	Обслуживание телефонии, радиофикации, Wi-Fi -сетей	Анализ уровня сигнала от роутера	1 раз в неделю
		Проверка и регулировка параметров работы оборудования	1 раз в неделю
16	Обслуживание зданий	Профилактические работы	Ежедневно
17	Обслуживание прилегающей территории	Дератизация и дезинфекция помещений	1 раз в месяц
		Уборка от мусора, снега в ручную и механизированным способом	Ежедневно
		Вывоз мусора контейнером 20м3	По мере накопления
		Вывоз снега механизированным способом	По мере накопления
18	Обслуживание крышной парковки	Разметка мест стоянки автомобилей	По необходимости
		Уборка от мусора, снега в ручную и механизированным способом	Ежедневно
		Сброс собранного снега с кровли	По мере накопления
		Плавление снега в снегоплавильной установке	Ежедневно

	Разметка мест стоянки автомобилей	По необходимости
--	-----------------------------------	------------------

**2. Перечень и периодичность работ по уборке Эксплуатируемых помещений и Здания**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Влажная уборка полов вручную и поломоечной машиной	По мере необходимости, но не реже одного раза в день
2	Сбор и вынос мусора, мытье мусорных корзин, смена полиэтиленовых пакетов в корзинах и уничтожителях документов	По мере необходимости
3	Деодорирование, заправка диспенсеров жидким мылом и бумажными полотенцами, установка туалетной бумаги	По мере необходимости
4	Уборка, чистка и полировка стеклянных поверхностей, дверей, зеркал и перегородок	По мере необходимости
5	Удаление локальных загрязнений по желанию клиента	По мере необходимости
6	Комплексная уборка и дезинфекция туалетов	Ежедневно
7	Чистка плинтусов, удаление грязи с подоконников, плинтусов, стен, оконных рам и т.д.	Ежедневно
8	Удаление пыли и локальных загрязнений с открытых поверхностей: шкафов, тумбочек, рабочих столов, стульев, кресел и т.п.	Ежедневно
9	Удаление пыли с осветительных приборов, выключателей, электрических розеток, дверей и косяков	Ежедневно
10	Очистка радиаторов отопления от пыли и грязи	Ежедневно
11	Уборка пыли с искусственных растений и декоративных оформлений, вентиляционных решеток	1 раз в месяц
12	Чистка и натирка покрытия из паркетной доски с использованием специальных средств	По мере необходимости, но не реже одного раза в месяц
13	Мойка окон с внутренней стороны	4 раза в год

Заказчик 1:  
 ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ  
 недвижимости «УФА ЭКСПО»

/ Мутракова Е.Г./  
 М.П.

Исполнитель:  
 ООО «Экспо-Плаза»

/Соловьева А.Р./  
 М.П.

**Приложение № 3**  
к договору на выполнение работ и оказание услуг  
по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых  
помещений от «07» марта 2018 г.

**Расчет стоимости Эксплуатационных услуг**

№	Собственник помещений Эксплуатируемых помещений	Комментарий к помещениям	Площадь, кв. м.	Тариф за 1 кв. м., руб.	Итого, руб.
1	Заказчик 1	Торговый комплекс	13 257,91	170,00	2 253 884,70
2	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс	67,10	170,00	11 407,00
3	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс, эксплуатируемая кровля (парковка)	8 641,10	10,00	86 411,00
4	Заказчики (долевая собственность)	Выставочный комплекс	1 398,70	170,00	237 779,00
5	Заказчик 1	Насосная станция	66,70	170,00	11 339,00
6	<b>Итого, из них:</b>		<b>23 431,51</b>		<b>2 600 780,70</b>
6.1.	Заказчик 1:		18 378,06		2 432 982,20
6.2.	Заказчик 2:		5 053,45		167 798,50

Заказчик 1:  
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «УФА ЭКСПО»

  
/Мутракова Е.Г./  
М.П.

Исполнитель:  
ООО «Экспо-Плаза»

  
/Соловьева А.Р./  
М.П.

Заказчик 2:  
ОАО «Выставочный комплекс «Башкортостан»  
Генеральный директор

  
/Мананов Р.Р./  




**Дополнительное соглашение № 1  
к Договору на выполнение работ и оказания услуг по эксплуатации и техническому  
обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года**

г. Уфа

«17» августа 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГеоКапитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик 1», в лице Финансового директора Мутраковой Елены Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 29.06.2018 г. № 020718-1/ПДФ, и

**Открытое акционерное общество «Выставочный комплекс «Башкортостан»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик 2», в лице Генерального директора Манапова Руслана Ринатовича, действующего на основании Устава, являющиеся долевыми собственниками недвижимого имущества, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО-ПЛАЗА»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Соловьевой Адили Римовны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изменить пункт 1.3. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«Здание – объект недвижимого имущества Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо» общей площадью 60 399,10 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.»
2. Изменить пункт 1.4. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«1.4. Эксплуатируемые помещения – помещения, общей площадью 23 802,71 кв. м., расположенные в Здании и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.»
3. Изменить пункт 4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«4.1. Ежемесячная стоимость Эксплуатационных услуг по настоящему Договору составляет 2 663 884,70 рублей (включая НДС 18%), из них:  
- 2 496 086,20 рублей (включая НДС 18%), оплачивает Заказчик 1,  
- 167 798,50 рублей (включая НДС 18%), оплачивает Заказчик 2,  
пропорционально доле каждого из Заказчиков в общей площади Эксплуатируемых помещений в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.»
4. Стороны договорились проводить взаимозачёт однородных обязательств Сторон, возникающих на основании Договора аренды № 1 от 07.03.2018 года и Договора на выполнение работ и оказания услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года. Взаимозачёт Сторонами производится путём составления и подписания акта взаимозачёта, для чего Арендатор представляет Арендодателю соответствующий акт. Арендодатель обязуется подписывать акт взаимозачёта в течение 3(Трёх) рабочих дней с даты получения.
5. С даты подписания настоящего дополнительного соглашения Стороны утвердили редакцию № 2 Приложения № 1 «Перечень Эксплуатируемых помещений» и редакцию № 2 Приложения № 3 «Расчет стоимости Эксплуатационных услуг». Приложения №1 и №3 к Договору теряют силу с даты подписания настоящего дополнительного соглашения.

1

6. Все условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

Приложения:

Приложение №1 – Перечень Эксплуатируемых помещений, редакция от 17.08.2018 года;

Приложение №2 – Расчет стоимости Эксплуатационных услуг от 17.08.2018 года.

#### Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Заказчик 1:

ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «УФА ЭКСПО»  
450006, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 97/2,  
пом. 7, 8, 10, 14, эт. 3  
ОГРН 1107746860748



/Е.Г. Мутракова/

М.П.

Исполнитель:

ООО «Экспо-Плаза»

450080, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158

ОГРН 1130280034576



/А.Р. Соловьева/

М.П.

Заказчик 2:

ОАО «Выставочный комплекс  
«Башкортостан»  
450080, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Менделеева, 158  
ОГРН 1030204619499



/Р.Р. Манапов/

М.П.

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению №1 от 17.08.2018 года  
к Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому  
обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года

### Перечень Эксплуатируемых помещений

Стороны признают и подтверждают, что под «Эксплуатируемыми помещениями» по Договору подразумеваются следующие нежилые помещения общей площадью 23 802,71 кв. м.:

№ п/п	Наименование Объекта	Площади Заказчика 1, кв. м.	Площади Заказчика 2, кв. м.
1	Нежилое здание: площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1403	33,30	0,00
2	Нежилое здание: площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1417	33,40	0,00
3	Нежилое помещение: площадь 31,2 кв. м., этаж: технический этаж, номер на поэтажном плане: 6, кадастровый номер: 02:55:010715:1547. Долевая собственность, ½	15,60	15,60
4	Нежилое помещение: площадь 12 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 3, кадастровый номер: 02:55:010715:1549. Долевая собственность, ½	6,00	6,00
5	Нежилое помещение: площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1551. Долевая собственность, ½	33,55	33,55
6	Нежилые помещения площадью 951,0 кв. м. № 2-6, 7б-14, 16а, расположенные в подвале, которые являются частью нежилого помещения площадью 2 119,1 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1552	951,00	0,00
7	Нежилое помещение: площадь 211,5 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553. Долевая собственность, ½	105,75	105,75
8	Нежилое помещение: площадь 216,7 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 4, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554. Долевая собственность, ½	108,35	108,35
9	Нежилое помещение: площадь 8 641,1 кв. м., этаж: технический № б/н, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый номер: 02:55:010715:1664. Долевая собственность, ½	4 320,55	4 320,55
10	Нежилые помещения площадью 12 242,01 кв. м.: - № 109-151, 153-179, 182-189, 191-206 и часть помещения № 207, площадью 2170,51 кв.м. на	12 242,01	0,00

3

	первом этаже; - № 219-236, 238-246 на первом этаже (антресоль); - № 346-357, 359-398, 430 на втором этаже; - № 386, 403,405-410, 413, 418-427, 429 на втором этаже (антресоль); - № 431-469 на техническом этаже; - № 470-472 и часть помещения № 474, площадью 24,50 кв. м. на техническом этаже (вставка); которые являются частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1679		
11	Нежилые помещения площадью 927,3 кв. м., расположенные: - № 4-8, 16-19, 21, 30, 32, 35-37, 39-41, 64, 67 на первом этаже; - № 6-17 на техническом этаже, которые являются частью нежилого помещения площадью 11 328,7 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1686	463,65	463,65
12	Нежилое помещение площадью 436,1 кв. м. № 45, расположенное в подвале, которые являются частью нежилого помещения площадью 2 169,2 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1724	436,1	
	<b>Итого</b>	<b>18 749,26</b>	<b>5 053,45</b>

**Заказчик 1:**  
 ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ  
 недвижимости «УФА ЭКСПО»  
 Финансовый директор



М.П. \_\_\_\_\_ / Е.Г. Мутракова /

**Исполнитель:**  
 ООО «Экспо-Плаза»

Генеральный директор



М.П. \_\_\_\_\_ / А.Р. Соловьева /

**Заказчик 2:**  
 ОАО «Выставочный комплекс  
 «Башкортостан»  
 Генеральный директор



М.П. \_\_\_\_\_ / Р.Р. Манапов /

Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению № 1 от 17.08.2018 года  
к Договору на выполнение работ и оказание услуг по эксплуатации и техническому  
обслуживанию нежилых помещений от 07.03.2018 года

### Расчет стоимости Эксплуатационных услуг

№ п/п	Собственник Эксплуатируемых помещений	Комментарии к помещениям	Площадь, кв. м.	Тариф за 1 кв.м.(руб.)	Итого (руб.)
1	Заказчик 1	Торговый комплекс	13 629,11	170,00	2 316 948,70
2	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс	67,10	170,00	11 407,00
3	Заказчики (долевая собственность)	Торговый комплекс, эксплуатируемая кровля (парковка)	8 641,10	10,00	86 411,00
4	Заказчики (долевая собственность)	Выставочный комплекс	1 398,70	170,00	237 779,00
5	Заказчик 1	Трансформаторные подстанции	66,70	170,00	11 339,00
6	<b>ИТОГО, из них:</b>		<b>23 802,71</b>		<b>2 663 884,70</b>
6.1.	Заказчик 1		18 749,26		2 496 086,20
6.2.	Заказчик 2		5 053,45		167 798,50

**Заказчик 1:**  
ООО «УК «ГеоКапитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «УФА ЭКСПО»

  
/ Е.Г. Мутракова /  
М.П.

**Исполнитель:**  
ООО «Экспо-Плаза»

  
/ А.Р. Соловьева /  
М.П.

**Заказчик 2:**  
ОАО «Выставочный комплекс  
«Башкортостан»

  
/ Р.Р. Манапов /  
М.П.  


**19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность  
оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил  
трудовой договор**

		Форма № <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Р 5 7 0 0 1</span>																					
<b>Федеральная налоговая служба</b>																							
<h2 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h2>																							
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" <small>(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)</small>																							
<b>ООО "ЦЭС"</b> <small>(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)</small>																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" <small>(фирменное наименование юридического лица)</small>																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> <small>(наименование регистрирующего органа)</small>																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">23</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 60%; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%;">1</td><td style="width: 5%;">0</td><td style="width: 5%;">2</td><td style="width: 5%;">7</td><td style="width: 5%;">7</td><td style="width: 5%;">3</td><td style="width: 5%;">9</td><td style="width: 5%;">7</td><td style="width: 5%;">3</td><td style="width: 5%;">3</td><td style="width: 5%;">7</td><td style="width: 5%;">3</td><td style="width: 5%;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи <u>09</u> <u>декабря</u> <u>2002</u> <small>(дата) (месяц прописью) (год)</small>																							
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> <small>(наименование регистрирующего органа)</small>																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве		 Р. Н. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small>																					
		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 НОО «СВОД»

Лебедев А.В.

**ПОЛИС № 022-073-002817/18**

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

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, 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:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

м.п. «05» октября 2018г.

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



(Стрижак Е.Ю.)

м.п. «05» октября 2018г.



**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
 в Едином государственном реестре  
 саморегулируемых организаций оценщиков  
 105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, стр.1, офис 12  
 тел: 8 (495) 788-14-00  
 e-mail: soosib@soosibir.ru    www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
 из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом СРО «СИБИРЬ»**

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 20 13 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(или о предоставлении полномочий лица) сведения, собранные в реестре членов СРО «СИБИРЬ»

Данные сведения  
 предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент  
 СРО «СИБИРЬ»

Владимирова  
(подпись) И.И.





**ПОЛИС № 022-073-002718/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002718/18 от 15.08.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Рубченко Александр Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, наличным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «15» августа 2018 г. по «14» августа 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

15 августа 2018г.

**Страхователь:**  
**Рубченко Александр Николаевич**

(Рубченко А.Н.)

«15» августа 2018г.

