



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ №582-ДО/26 от 26.01.2026 г.

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

**Заказчик: ООО «УК «ФОРТИС-Инвест» д.у. ЗПИФ недвижимости
«УФА ЭКСПО»**

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	9
1.1. Задание на оценку	9
1.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку	12
1.3. Сведения о Заказчике оценки	13
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	13
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	13
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....	14
1.7. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	14
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	15
2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	17
2.3. Осмотр Объекта оценки.....	18
2.4. Качественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	30
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	65
4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	68
4.1. Основные этапы оценки	68
4.2. Терминология, основные понятия	68
4.3. Методы оценки.....	70
4.4. Выбор подходов к оценке	80
4.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....	82
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
5.1. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов	84
5.2. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.....	86
5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	98
5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	99
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	115
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	117
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	118
6.1. Методика расчета	118
6.2. Определение ставки дисконтирования.....	120
6.3. Ставка аренды	123

6.4. <i>Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта</i>	137
6.5. <i>Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей</i>	138
6.6. <i>Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов</i>	139
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	146
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	148
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА «ВДНХ»	151
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	159
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	178
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	179

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

для ООО «УК «ФОРТИС-Инвест»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 173-О об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от 30.09.2024 года и Дополнительным соглашением №3 от 20 января 2026 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;
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 доля в праве ½;
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве ½;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве ½;
5. 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 доля в праве ½;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа,

Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве ½;

7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;
16. 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 доля в праве ½;

17. 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 доля в праве ½.
18. 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 доля в праве ½.

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 26.01.2026 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 20.01.2026 г. по 26.01.2026 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе при расчете среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

725 791 778 (семьсот двадцать пять миллионов семьсот девяносто одна тысяча семьсот семьдесят восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;	Нежилое	02:55:010715:1555	101 876 876
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация,	Нежилое	02:55:010715:1554	1 850 863

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС
	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 доля в праве ½;			
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1553	1 806 449
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1549	102 494
5	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 доля в праве 1/2 ;	Нежилое	02:55:010715:1548	155 449
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1686	96 759 885
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	Нежилое	02:55:010715:1724	33 837 566
8	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;	Нежилое	02:55:010715:1403	115 665
9	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;	Нежилое	02:55:010715:1417	115 665
10	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;	Нежилое	02:55:010715:1550	8 551 426
11	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;	Нежилое	02:55:010715:1552	33 056 051
12	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;	Нежилое	02:55:010715:1679	440 543 518
13	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;	Сооружение	02:55:010715:1396	1 842 191
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская	Сооружение	02:55:010715:1399	876 815

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС
	Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399.			
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;	Нежилое	02:55:010715:1401	2 374 504
16	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158,номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1551	523 350
17	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № 6/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 доля в праве ½.	Нежилое	02:55:010715:1664	1 136 528
18	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № 6/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 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1547	266 483
	ИТОГО:			725 791 778

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

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг»

О.В. Садовский



Оценщик ООО «РИГАЛ Консалтинг»

О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Право собственности на следующие объекты оценки:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;
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 доля в праве $\frac{1}{2}$;
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве $\frac{1}{2}$;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве $\frac{1}{2}$;
5. 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 доля в праве $\frac{1}{2}$;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве $\frac{1}{2}$;
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. 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,

**Объект оценки, включая права на
Объект оценки (ФСО IV п. 3):**
**Состав объекта оценки с указанием
сведений, достаточных для
идентификации каждой из его
частей (при наличии) (ФСО №7 п.
8):**

- Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679;
13. 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;
14. 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;
15. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;
16. 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 доля в праве ½;
17. 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 доля в праве ½.
18. 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 доля в праве ½.

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

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7 п. 8):

Данные указаны в выписках из ЕГРН, технических паспортах на объекты оценки.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки (ФСО №7 п. 8):

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев.

Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО №7 п. 8):

см. Раздел №2.4.1 настоящего Отчета.

Правообладатель:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».

Цель оценки (ФСО IV п. 3):

Определение справедливой стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе при расчете среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (ФСО IV п. 3):

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид определяемой стоимости (ФСО IV п. 3):

Справедливая стоимость.

Предпосылки стоимости:

- 1) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 2) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

Дата оценки (ФСО IV п. 3):

26.01.2026 г.

Срок проведения оценки:

20.01.2026 г. - 26.01.2026 г.

Специальные допущения оценки (в формулировке п.5 ФСО III) (ФСО IV п. 3):

Специальных допущений (которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов) на момент составления Задания на оценку не имеется.

- 1) Предполагается, что собственником Объектов оценки соблюдаены все существующие федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, если не указано иное.
- 2) Оценка справедливых стоимостей Объектов оценки осуществляется без принятия во внимание, являются ли они предметами залога, состоят ли в споре, под запретом (арестом) и иным образом обременены правами третьих лиц.
- 3) Предполагается, что собственники Объектов оценки рационально и компетентно управляют принадлежащим им имуществом.
- 4) Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными, пока не доказано иное.
- 5) Предполагается, что документация, предоставленная Управляющей компанией, достоверна. Ответственности Исполнителя за ее неточность не предусматривается
- 6) Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным.
- 7) Исполнитель не может разглашать содержание Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Управляющей компанией.
- 8) По согласованию с Управляющей компанией от Исполнителя не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные дополнительные соглашения.
- 9) Исполнитель не несет ответственность за недостоверность предоставленных Управляющей компанией информации и документов, свидетельствующих о правах на Объекты оценки, включая права собственности, иные вещные права, в том числе обременения в виде прав третьих лиц. Информация и документы, подтверждающие права на Объекты оценки, предоставленные Управляющей компанией, предполагаются достоверными. Объекты оценки считаются полностью оборотоспособными и свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в Отчете.
- 10) Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Разглашение содержания Отчета возможно только после предварительного письменного согласования с Исполнителем.
- 11) Исполнитель не обязан участвовать в судебном или административном разбирательстве или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или уполномоченного государственного органа
- 12) Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно наиболее вероятных цен отчуждения оцениваемых объектов на дату оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке именно по этим ценам.
- 13) Финансовые и технико-экономические характеристики Объектов оценки, используемые при составлении Отчета, рассчитываются на основании финансовой отчетности, а также технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
- 14) Все фотографии, графики, схемы, диаграммы и иные материалы используются в Отчете исключительно в целях повышения наглядности представления об оцениваемых объектах и не должны использоваться в других целях.
- 15) Мнение Исполнителя относительно справедливых стоимостей Объектов оценки действительно на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливые стоимости объектов.
Указанные допущения и ограничения являются базовыми. В случае выявления дополнительных ограничений и допущений Исполнитель указывает их в Отчете об оценке.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке (ФСО IV п. 3):

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено настоящим заданием. Допускается публикация электронной версии Отчета на сайте Заказчика.

Форма составления отчета об оценке (ФСО IV п. 3):

Бумажная

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	В соответствии с приложением к настоящему заданию на оценку при фактическом наличии документов
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Не предоставлены
Формы представления итоговой стоимости	В соответствии с п.14. ФСО I
Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022	Отсутствуют

1.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Садовский Олег Викторович (https://www.srodsu.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=4cc0f558-84b9-464c-b025-b08b00b8df36), является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков», регистрационный №1196 от 28.09.2023 г. (ранее являлся членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 с 28.08.2008 г. по 27.09.2023 г.).

Место нахождения СРО: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.

Оценщик¹:

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №038662-3 от 13.06.2024 г по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" № бланка 005706-КА3. Срок действия до 13.06.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042745-1 от 02.08.2024 г по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № бланка 026621-КА1. Срок действия до 02.08.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042757-2 от 02.08.2024 г по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № бланка 014800-КА2. Срок действия до 02.08.2027 г.

Степень участия в оценке:

- сбор информации об Объекте оценки;
- анализ рынка Объекта оценки;
- расчет стоимости Объекта оценки;
- формирование Отчёта об оценке.

Почтовый адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512

Почтовый адрес:

Контакты:

e-mail: info@regalconsulting.ru

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

тел. +7 495 64 707 28

**Сведения о страховом полисе
Оценщика:**

Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-136161/25 от 17 июля 2025 года. Срок действия с 20 августа 2025 года по 19 августа 2026 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»² (ООО «УК «ФОРТИС-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»).

ОГРН: 1117746702325 от 6 сентября 2011 г.

ИНН 7707757447 / КПП 780601001

Местонахождение: 195112, город Санкт-Петербург, проспект Новочеркасский, дом 33, корпус 2 литер А, пом/офис 12-Н/1

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).

**Юридические
Исполнителя:**

реквизиты

Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512

ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года.

Контакты:

e-mail: info@regalconsulting.ru

тел. +7 495 64 707 28

Страховой полис Исполнителя:

Полис страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-133871/25 от 17 июля 2025 года. Период страхования с 20 августа 2025 года по 19 августа 2026 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

**Сведения о независимости
юридического лица, с которым
Оценщик заключил трудовой
договор, и Оценщика в
соответствии с требованиями
статьи 16 закона № 135-ФЗ:**

Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве илистве.

В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

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

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты с указанием квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.

1.7. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями НП СРО «ДСО»:

- Стандарты и правила оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»), согласно Устава данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2022 и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14237924 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14239254 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14238609 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14240627 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14240639 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14239893 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163588 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-15506644 от 20.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-15506658 от 20.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163749 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163724 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163730 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14241171 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14241179 от 18.01.2025 г.

- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163581 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14236578 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14237344 от 18.01.2025 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14237918 от 18.01.2025 г.
- Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.
- Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №1, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №2, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014 г.
- Технический паспорт на Котельную, инвентарный номер 20855 от 02.10.2013 г.
- Технический паспорт на Трехствольную дымовую трубу, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на Блок хранения топлива, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014 г.
- Технический план сооружения №б/н от 13.08.2018 г.
- Технический паспорт на водопровод № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на газопровод высокого давления № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на канализацию № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на канализацию № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на теплосеть № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на сети электроснабжения № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Договор аренды №1304-23АР от 13 апреля 2023 г. и Дополнительные соглашения к нему.
- Соглашение о замене стороны по договору аренды №1304-23АР от 13 апреля 2023 г. от 21.10.2024 г.
- Договор №1053-0121/22 аренды имущества котельной от 20 декабря 2022 г., дополнительное соглашение №1 к договору №1053-0121/22 от 20.12.2022 г. от 15 февраля 2024 г.

- Договор №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. и Дополнительные соглашения к нему.
- Соглашения о замены стороны в Договоре №343-16 от 22.04.2016 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14388663 от 18.01.2025 г.
- Прочие документы.

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г № 611.
10. Стандарты и правила оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»).
11. Международные стандарты оценки МСО 2022.
12. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
14. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
15. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
16. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
17. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
18. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А.
19. Справочник оценщика недвижимости-2022, «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под. ред. Лейфера Л.А.

Информационные Интернет-ресурсы:

20. Портал недвижимости - <https://cian.ru/>
21. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru>
22. Портал недвижимости - <https://afy.ru/>
23. Портал «СтатРиелт» - <https://statrielt.ru/>

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объекта оценки

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

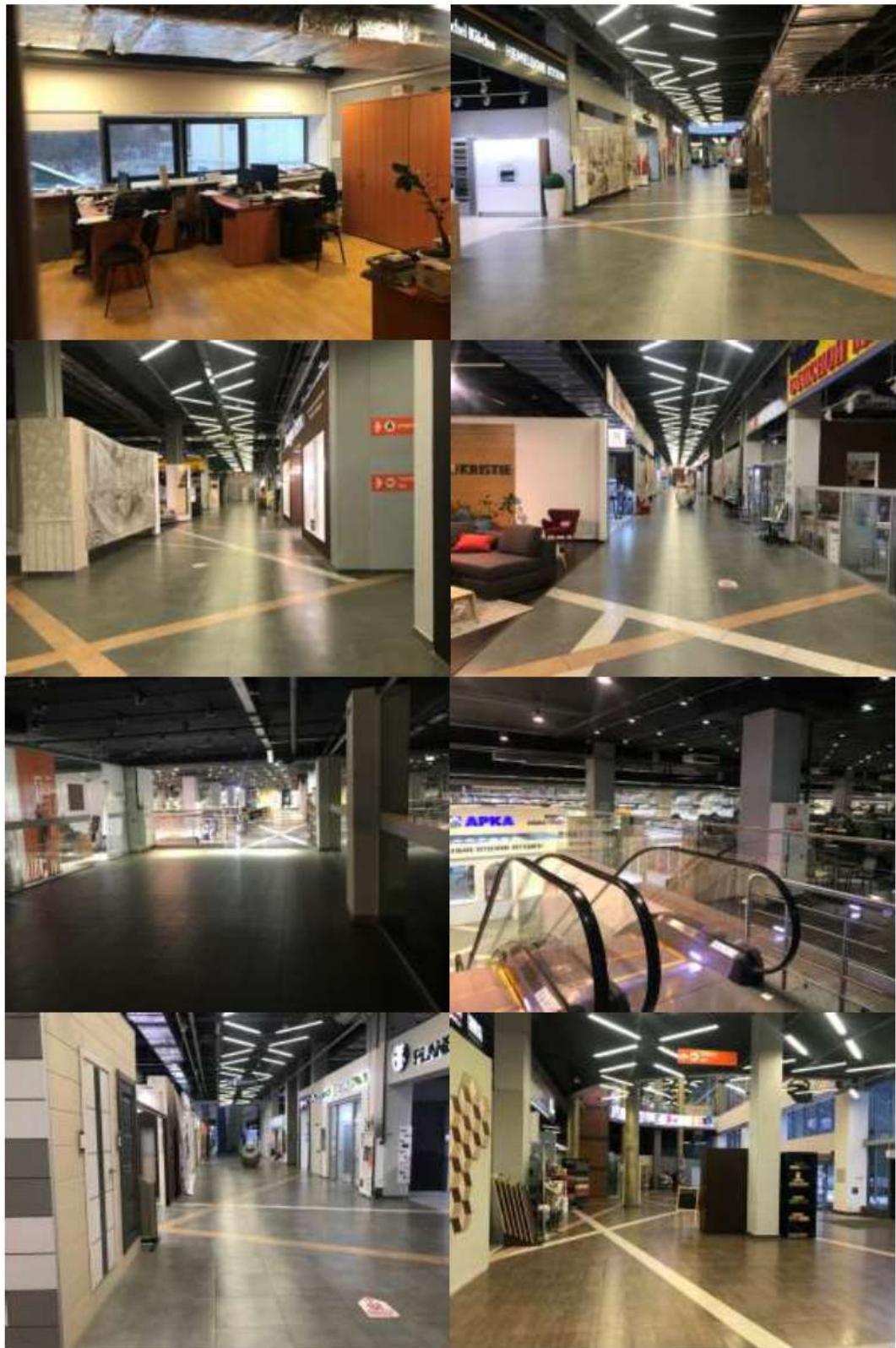
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

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

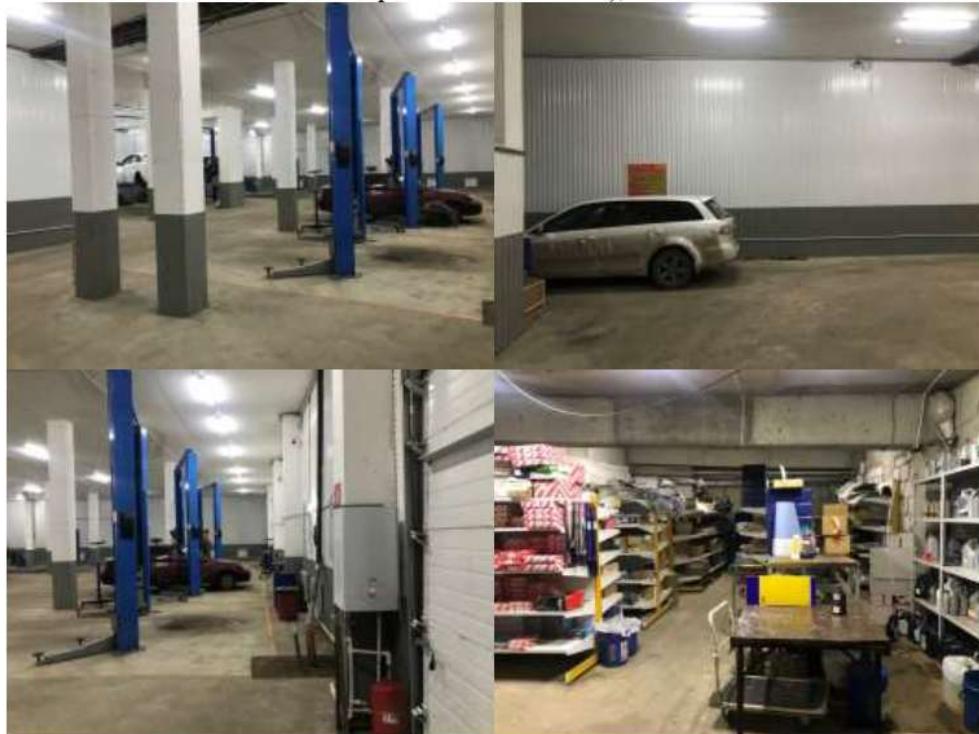


Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение)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

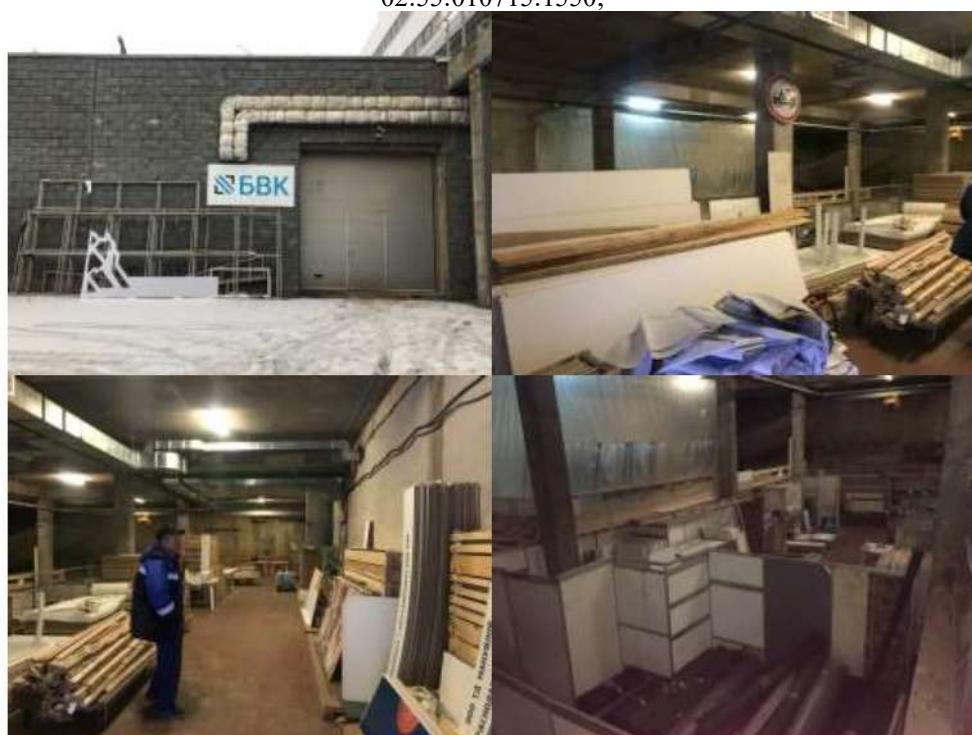




Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552;

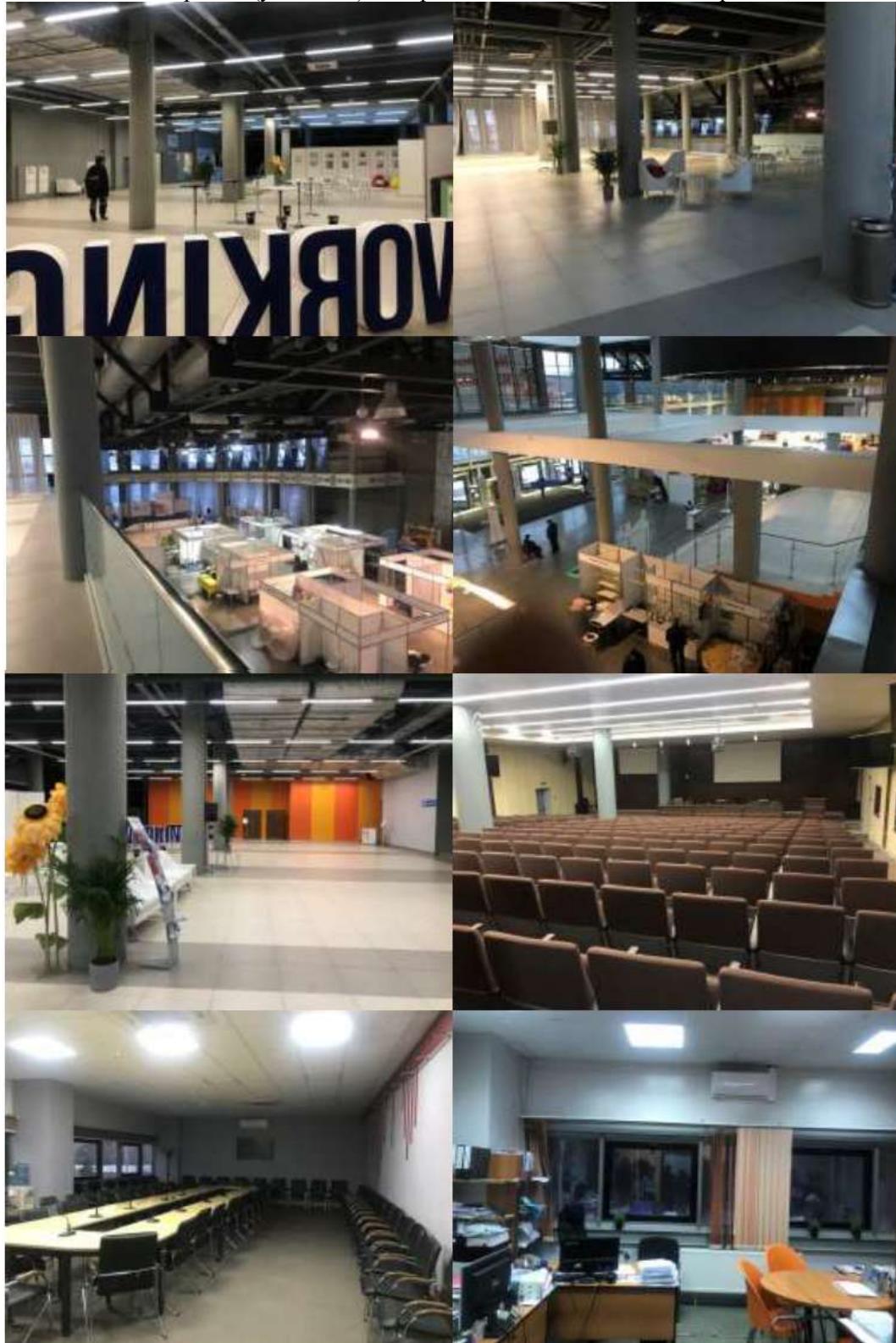


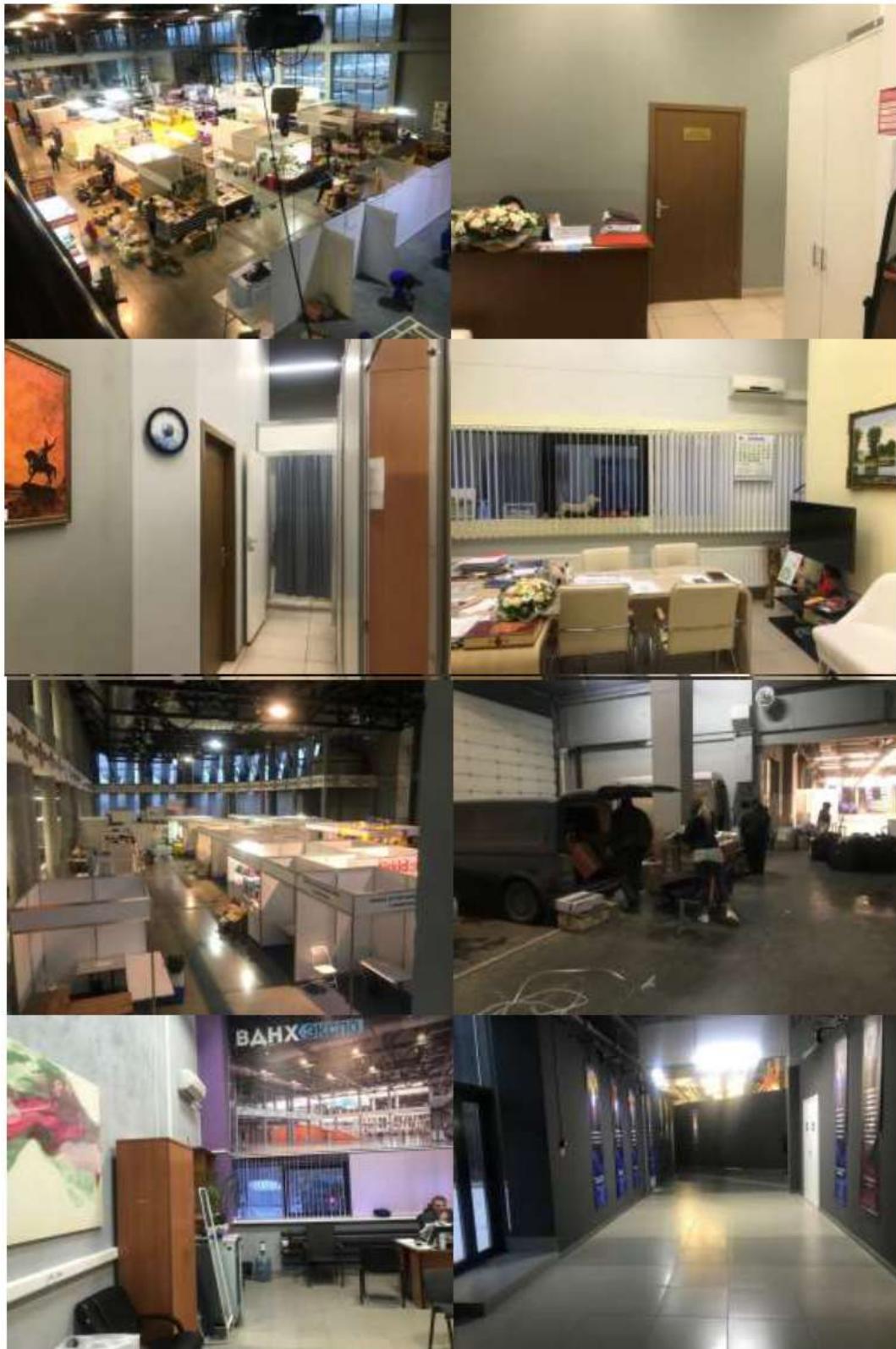
Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;



Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № 6/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158.

Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве $\frac{1}{2}$;





Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № 6/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 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 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 доля в праве $\frac{1}{2}$;



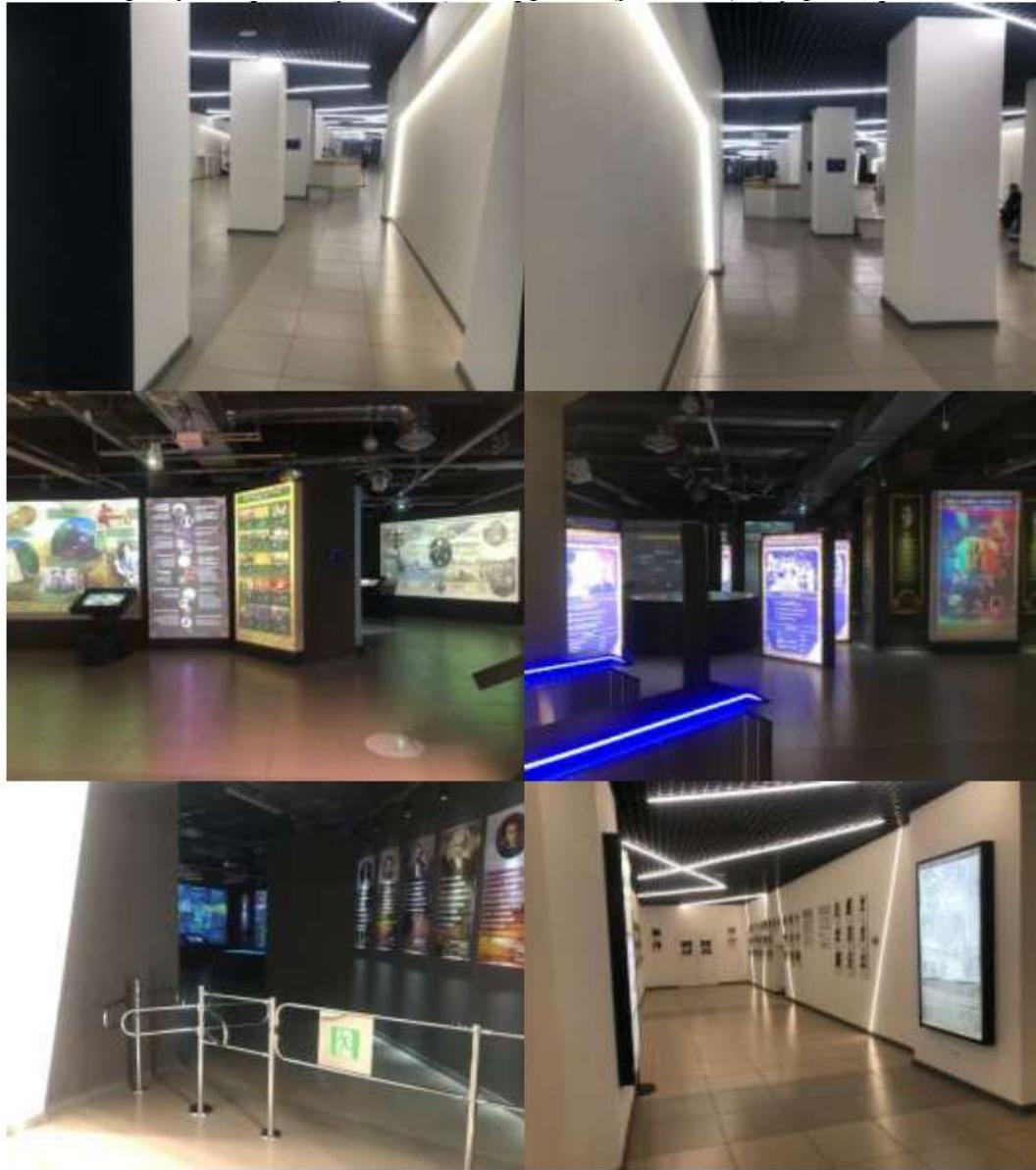
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553
доля в праве ½;



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
доля в праве ½;



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



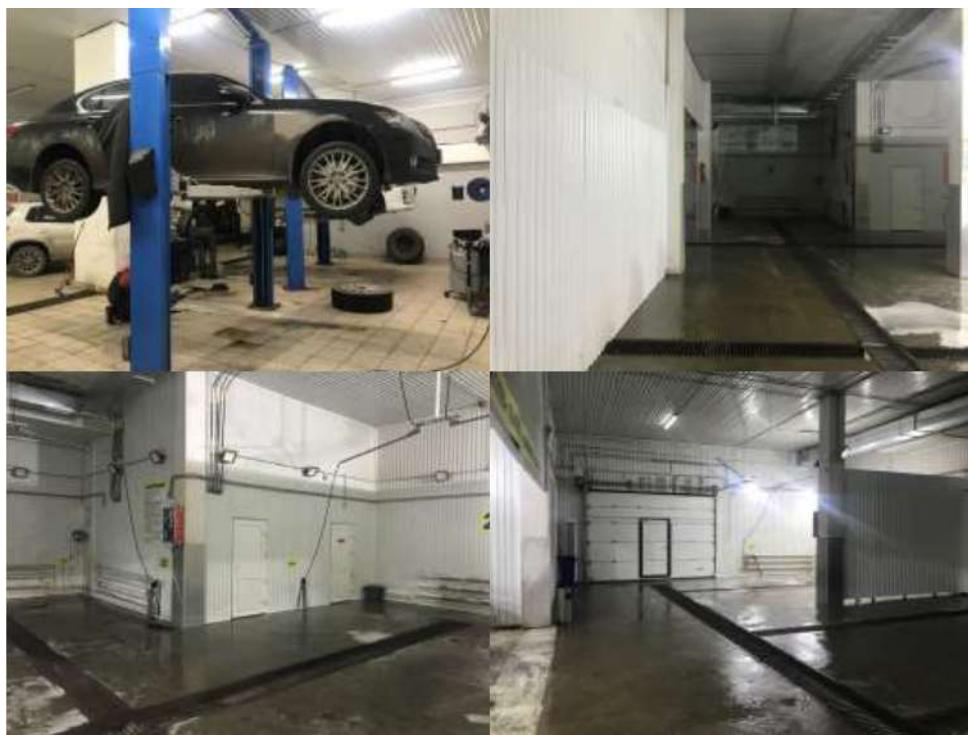
Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.

Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер:
02:55:010715:1551 доля в праве $\frac{1}{2}$;



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





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



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;



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;



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;



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.



2.4. Количествоные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда.

Оценка произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается».

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

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже.

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

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;	1	5 963,90	5 963,90	02:55:010715:1555	181 632 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14237924 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
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 доля в праве ½;	1/2	216,70	108,35	02:55:010715:1554	10 245 095	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14239254 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве ½;	1/2	211,50	105,75	02:55:010715:1553	9 999 250	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14238609 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве ½;	1/2	12,00	6,00	02:55:010715:1549	348 528	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14240627 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
5	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 доля в праве 1/2 ;	1/2	18,20	9,10	02:55:010715:1548	528 601	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14240639 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве ½;	1/2	11 328,70	5 664,35	02:55:010715:1686	171 482 771	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14239893 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	2 169,20	02:55:010715:1724	46 015 825	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163588 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
8	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;	1	33,30	33,30	02:55:010715:1403	699 489	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-15506644 от 20.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
9	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;	1	33,40	33,40	02:55:010715:1417	701 384	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-15506658 от 20.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация,	1	548,20	548,20	02:55:010715:1550	15 017 320	Закрытый паевой инвестиционный фонд	Отчет об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН	Доверительное управление, аренда

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;						недвижимости «УФА ЭКСПО»	№КУВИ-001/2025-14163749 от 18.01.2025 г.	
11	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;	1	2 119,10	2 119,10	02:55:010715:1552	200 372 687	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163724 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
12	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;	1	28 241,60	28 241,60	02:55:010715:1679	619 182 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163730 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
13	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;	1	37,80	37,80	02:55:010715:1396	12 064	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14241171 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление
14	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.	1	176,40	176,40	02:55:010715:1399	12 064	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14241179 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м. иин.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;	1	549,70	549,70	02:55:010715:1401	9 580 871	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14163581 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда (от 28.03.2023)
16	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 доля в праве $\frac{1}{2}$;	1/2	67,10	33,55	02:55:010715:1551	1 133 328	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14236578 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
17	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 доля в праве $\frac{1}{2}$.	1/2	8 641,10	4 320,55	02:55:010715:1664	145 463 456	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14237344 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда
18	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 доля в праве $\frac{1}{2}$;	1/2	31,20	15,60	02:55:010715:1547	833 679	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14237918 от 18.01.2025 г.	Доверительное управление, аренда

Источник: данные Заказчика.

Оцениваемые помещения (за исключением №13, 14) сданы в аренду по Договору аренды №1304-23АР от 13 апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО**, именуемое «Арендодатель 1», и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. **Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ГК-1»**, именуемое «Арендодатель 2», со второй стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Арендодатель», «Арендодатели» и **Общество с ограниченной ответственностью «ТРАСТ АКТИВЫ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с третьей стороны именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили Договор о нижеследующем:

1. Арендодатель 1 обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа. Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- Нежилое здание: площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый помер: 02:55:010715:1403;

- Нежилое здание: площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый номер: 02:55:010715:1417;

- Нежилые помещения площадью 951,0 кв. м. 2-6, 76-14, 16а, расположенные в подвале, которые являются частью нежилого помещения площадью 2 119,1 кв.м., с кадастровым номером: 02:55:010715:1552;

- 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 (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;

- 470-474 на техническом этаже (вставка), которые являются частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м с кадастровым номером: 02:55:010715:1679.

2. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация. Республика Башкортостан, г. Уфа. Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- Нежилое помещение: площадь 31,2 кв. м, этаж: технический этаж, номер на поэтажном плане: 6, кадастровый номер: 02:55:010715:1547;

- Нежилое помещение: площадь 12 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 3, кадастровый номер: 02:55:010715:1549;

- Нежилое помещение: площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал б/н, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1551;

- Нежилое помещение: площадь 211,5 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553;
- Нежилое помещение площадью 216,7 кв. м, этаж технический, номер на поэтажном плане: 4, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554;
- Нежилое помещение: площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический б/н, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый номер: 02:55:010715:1664;
- Нежилые помещения площадью 927,3 кв. м., расположенные: 4-8, 16-19, 21, 30, 32, 35-37, 39-41, 64, 67 па 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.

3. Арендодатель 2 обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа. Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- Эстакада, площадью 1 138,50 кв. м, кадастровый номер: 02:55:010715:1879;
- Эстакада, площадью 4 063,50 кв. м, кадастровый номер: 02:55:010715:1883;
- Наружные сети водопровода, протяженностью 1 168,0 м., кадастровый номер: 02:55:000000:42994;
- Наружные сети канализации, протяженностью 755 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2004;
- Наружные сети электроснабжения, протяженностью 749 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2005;
- Тепловые сети, протяженностью 1 239 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2003;
- Газоснабжение котельной выставочного комплекса по ул. Менделеева 158, протяженностью 305 м., кадастровый номер: 02:55:000000:42993;
- Наружные сети дождевой канализации, протяженностью 856 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2087.

4. Арендодатель 1 обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа. Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- Нежилые помещения площадью 15 712,60 кв. м, в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 19-106, 108, 152, 180, 181, 190 расположенных на этаже 1, 208-218, 237 расположенных на этаже 1 (Антр.), 247-345, 358, расположенных на этаже 2, 399-402а, 404, 411, 412, 414-417, 428, расположенных на этаже 2 (Антр.), которые являются частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1679.

- Нежилые помещения площадью 1 168,1 кв. м. в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1, 7, 7а, расположенных в подвале, являющиеся частью нежилого здания площадью 2 119,1 кв. м. (этаж: подвал б/н, номер на поэтажном плане 1, номер на этаже: 1) с кадастровым номером 02:55:010715:1552;

- Нежилое помещение площадью 548,2 кв. м. (этаж: подвал б/н, номер на поэтажном плане: 3; номер на этаже 3) с кадастровым номером 02:55:010715:1550;

- Нежилое помещение площадью 2 169,2 кв.м. (этаж: подвал б/н, номер на этаже 6) с кадастровым номером 02:55:010715:1724.

5. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа. Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- Часть нежилого помещения с кадастровым номером: площадью 9 703,20 кв. м., в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 1-31, расположенных на втором этаже и 32-65, расположенных на третьем этаже помещения.

6. Арендодатель 1 обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа. Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- Нежилое помещение площадью 5 963,9 кв.м., этаж: 1, номер на поэтажном плане: 7. кадастровый номер: 02:55:010715:1555;

- Нежилые помещения площадью 222,09 кв.м., расположенные на первом этаже в составе следующих помещений (на поэтажном плане): 107, часть помещения 207 площадью 48,29 кв.м., и являющие частью нежилого помещения площадью 28 241,6 кв. м. (этаж: 1, 2, антресоль /п 1, антресоль /н 2, антресоль /н, технический этаж б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль /н 1: 4, антресоль /н 2: 4, антресоль /н: 4, технический этаж б/н: 4. вставка; 4), кадастровый номер: 02:55:010715:1679.

7. Арендодатели, являясь долевыми собственниками (в равных долях), обязуются передать Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа. Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158:

- Нежилое помещение площадью 18,2 кв. м., этаж 1, номер на поэтажном плане: 2, кадастровый номер: 02:55:010715:1548.

- Нежилые помещения площадью 698,2 кв. м. расположенные на первом этаже (на поэтажном плане 3, 9-15, 20, 22-29, 31, 33-34, 38, 42-56) и являющиеся частью нежилого помещения: площадью 11 328,7 кв. м. (технический этаж 1, этаж 2. этаж 3, номера на поэтажном плане: этаж технический: 1, этаж 1: 1, этаж 2: 1, этаж 3: 1); кадастровый номер: 02:55:010715:1686.

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

Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются собственностью Арендатора.

Арендатор произвел осмотр Объекта и подтверждает, что состояние и технические характеристики передаваемого в аренду Объекта его полностью устраивают, соответствуют условиям настоящего Договора, назначению Объекта и цели его использования, указанной в Договоре аренды.

Одновременно с передачей прав владения и пользования указанным недвижимым имуществом у Арендатора возникает право пользования земельным участком, на котором оно расположено (далее - «Земельный участок»): земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общей площадью 66 909 кв. м.³, кадастровый номер: 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Советский район городского округа города Уфа Республики Башкортостан, ул. Менделеева, д. 158.

Арендатор уплачивает арендную плату за каждый календарный месяц в следующем размере и порядке:

1. За пользование недвижимым имуществом, указанным в п. 1.1. Договора, начиная с 08.03.2023 включительно:

- Арендодателю 1 – 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек, в том числе ИДС (20%).

2. За пользование недвижимым имуществом, указанным в п. 1.2. Договора, начиная с 08.03.2023 включительно:

- Арендодателю 1 - 951,95 (Девятьсот пятьдесят один) рубль 95 копеек, в том числе НДС (20%)

- Арендодателю 2- 2 500,00 (Две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%).

3. За пользование недвижимым имуществом, указанным в п. 1.3. Договора, начиная с 08.03.2023 включительно:

- Арендодателю 2- 2 435,38 (Две тысячи четыреста тридцать пять) рублей 38 копеек, в том числе НДС (20%).

4. За пользование недвижимым имуществом, указанным в п.1.4. Договора, начиная с 23.03.2023 включительно:

- Арендодателю 1 - 911 797,25 (Девятьсот одиннадцать тысяч семьсот девяносто семь) рублей 25 копеек, в том числе НДС (20%),

5. За пользование недвижимым имуществом, указанным в п.1.5. Договора, начиная с 28.03.2023 включительно:

- Арендодателю 1 - 975 613,56 (Девятьсот семьдесят пять тысяч шестьсот тридцать) рублей 56 копеек, в том числе НДС (20%),

- Арендодателю 2 - 2 468 051,82 (Два миллиона четыреста шестьдесят восемь тысяч пятьдесят один) рубль 82 копейки, в том числе НДС (20%).

6. За пользование недвижимым имуществом, указанным в п.1.6. Договора, начиная с даты передачи такого имущества Арендатору включительно:

³ По данным Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:010715:57 составляет 53 825 кв. м.

- Арендодателю 1 - 1 167 250,15 (Один миллион сто шестьдесят семь тысяч двести пятьдесят) рублей 15 копеек, в том числе НДС (20%),

7. За пользование недвижимым имуществом, указанным в н.1.7. Договора, начиная с даты передачи такого имущества Арендатору включительно:

- Арендодателю 1 - 285 389,89 (Двести восемьдесят пять тысяч триста восемьдесят девять) рублей 89 копеек, в том числе НДС (20%),

- Арендодателю 2 - 721 591,58 (Семьсот двадцать одна тысяча пятьсот девяносто один) рублей 58 копеек, в том числе НДС (20%), (далее- «Арендная плата»).

Арендная плата не включает плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Работы по капитальному ремонту Объекта осуществляются за счет Арендодателя.

Договор аренды заключается на срок по «07» марта 2028 года включительно. Договор аренды вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Стороны договорились, что Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по любым основаниям (односторонний отказ от исполнения обязательства), путем направления одной Стороной письменного уведомления в адрес другой Стороны не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее истечения установленного срока предупреждения о расторжении Договора.

Таким образом, в рамках настоящей работы учитывая, что Договор аренды может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по любым основаниям, оценка была произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде аренды.

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 к Договору №1304-23АР от «13» апреля 2023 года от 07.02.2024 г.

Стороны пришли к соглашению изменить п. 5.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.1. Арендатор уплачивает арендную плату с 01.01.2024 года включительно за каждый календарный месяц в следующем размере и порядке:

5.1.1. За пользование недвижимым имуществом, указанным в пунктах 1.1., 1.4., 1.6. Договора:

- Арендодателю 1 - 2 413 491,94 (Два миллиона четыреста тридцать тысяч четыреста девяносто один) рубль 94 копейки, в том числе НДС (20%).

5.1.2. За пользование недвижимым имуществом, указанным в пунктах 1.2., 1.5., 1.7. Договора:

- Арендодателю 1 - 2 318 555,11 (Два миллиона триста восемнадцать тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей 11 копеек, в том числе НДС (20%);

- Арендодателю 2 - 2 318 555,11 (Два миллиона триста восемнадцать тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей 11 копеек, в том числе НДС (20%);

5.1.3. За пользование недвижимым имуществом, указанным в пункте 1.3. Договора: - Арендодателю 2 - 167 435,17 (Сто шестьдесят семь тысяч четыреста тридцать пять) рублей 17 копеек, в том числе НДС (20%).

Стороны пришли к соглашению изменить п. 3.8. Договора и изложить его в следующей редакции:

«3.8. Арендатор имеет право передавать Объект и отдельные помещения в нём в субаренду, в том числе на срок более одного года. В этом случае ответственность за сохранность Объекта, а также за своевременную уплату арендных платежей по настоящему Договору сохраняется за Арендатором. Досрочное прекращение настоящего Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с настоящим Договором договора субаренды. Арендатор не имеет права предоставлять арендные права на Объект в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив».

В соответствии с Соглашением о замене стороны по Договору аренды:

Стороны пришли к соглашению о замене Арендатора ООО «Траст Активы» по Договору аренды на Нового арендатора ООО «СТАРЛАЙТ».

Арендатор, являющийся таковым по Договору аренды, передает, а Новый Арендатор принимает все права и обязанности Арендатора по Договору аренды, заключенному между Арендодателями и Арендатором в отношении недвижимого имущества, указанного в разделе 1 Договора аренды, в порядке, сроки и на условиях, определенных Соглашением Срок аренды установлен по 07 марта 2028 года включительно.

2.4.2. Анализ местоположения Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:

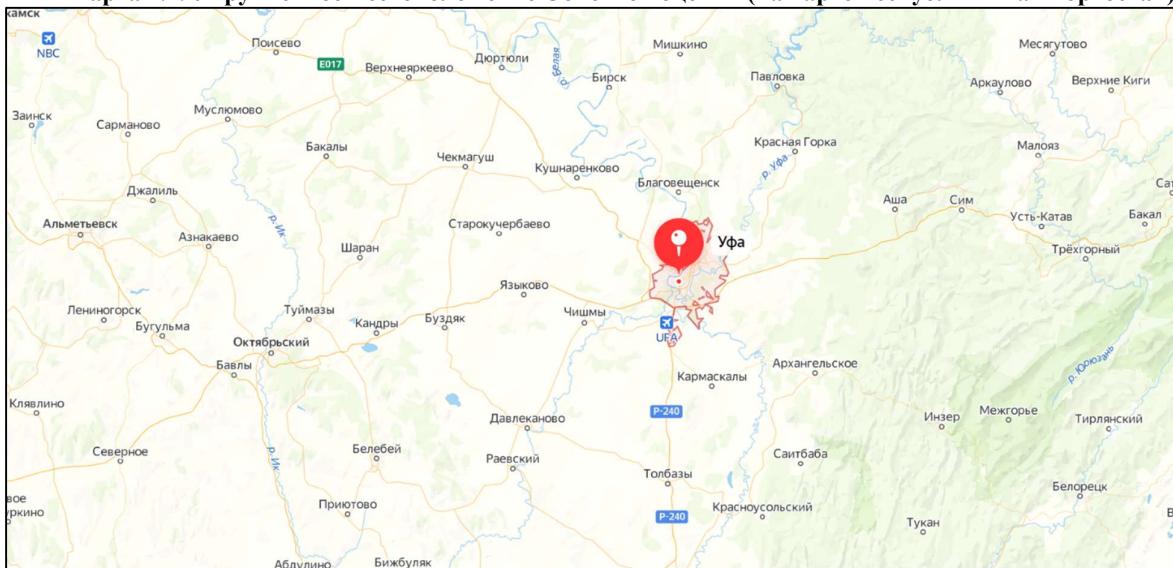
1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;
2. Помещение, назначение: нежилое, 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 доля в праве ½;
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве ½;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика

- Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве $\frac{1}{2}$;
5. 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 доля в праве $\frac{1}{2}$;
 6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве $\frac{1}{2}$;
 7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
 8. 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;
 9. 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;
 10. 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;
 11. 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;
 12. 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;
 13. 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;

14. 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;
15. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;
16. 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 доля в праве $\frac{1}{2}$;
17. 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 доля в праве $\frac{1}{2}$;
18. 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 доля в праве $\frac{1}{2}$.

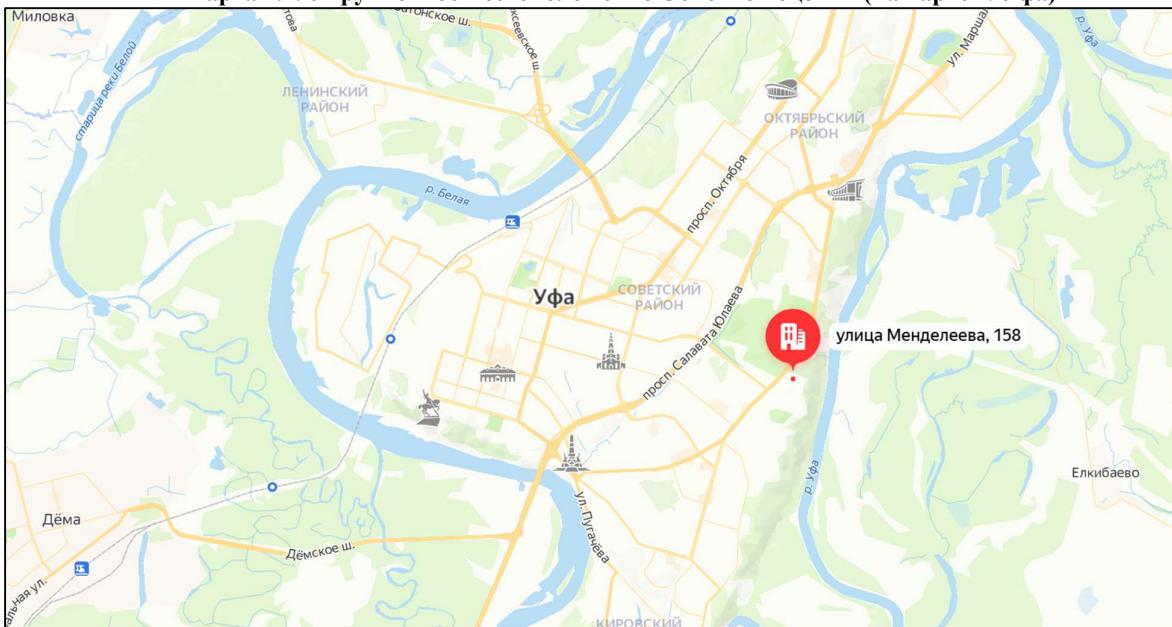
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

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



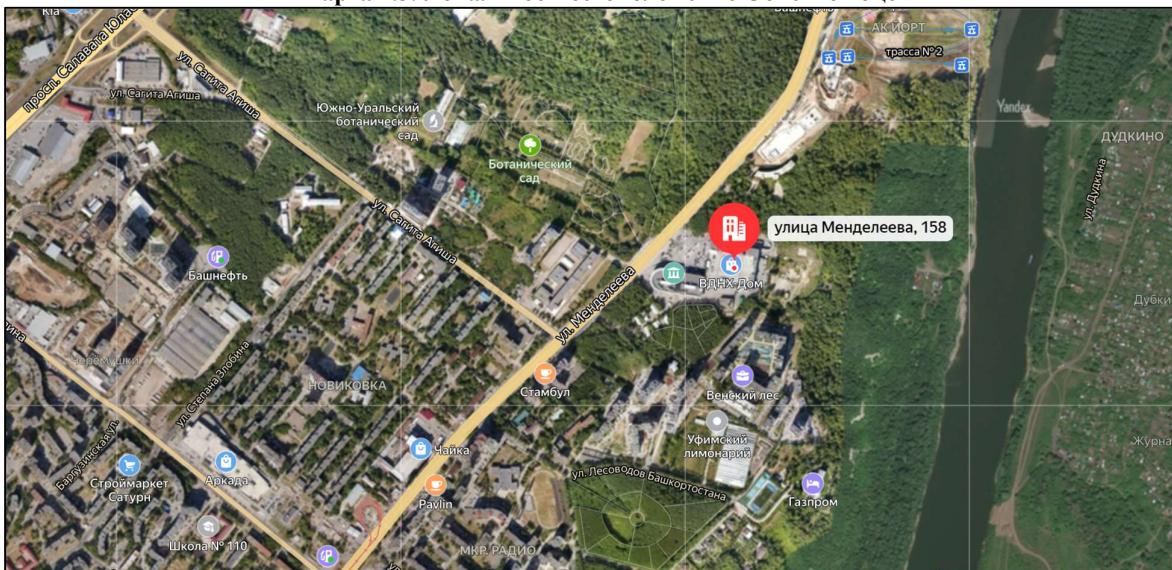
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.3. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.4. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

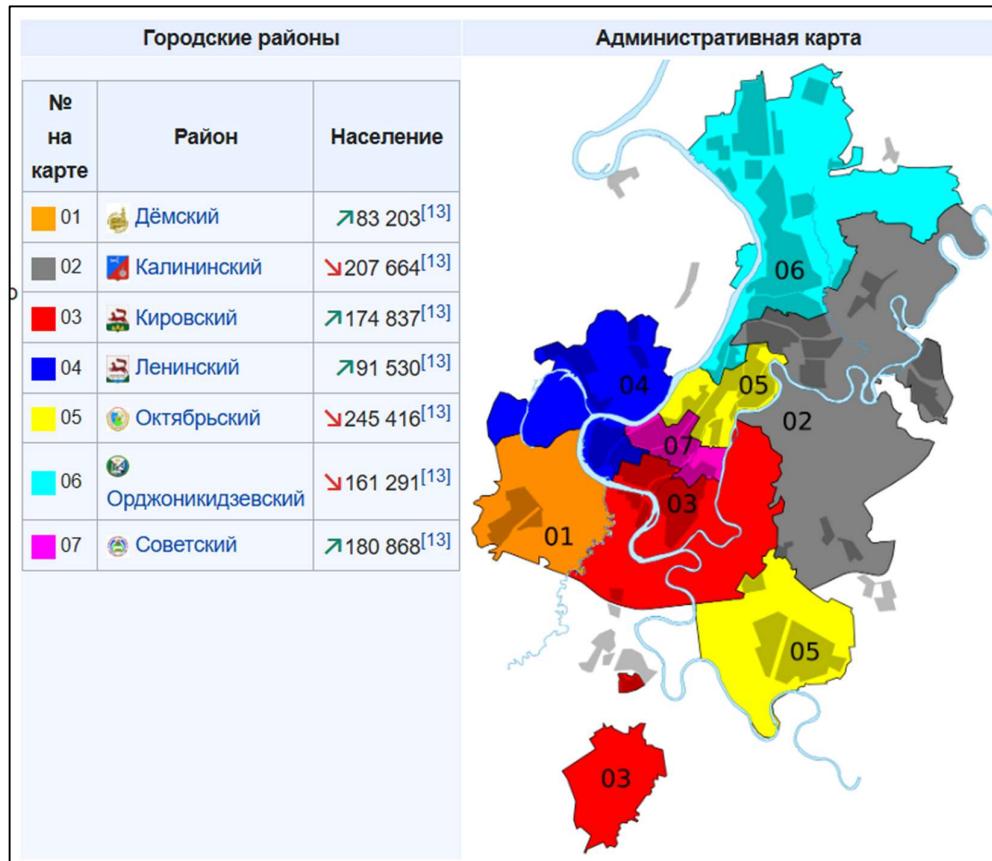
Уфа - один из крупнейших городов России, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа.

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

На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 9-м месте из 1 124 городов Российской Федерации. Также является 31-м городом Европы по численности населения.

Численность населения - 1 166 098 чел. (2025).

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



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

Промышленность

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

Добыча нефти

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

Нефтеперерабатывающая промышленность

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

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

Нефтехимическая и химическая промышленность

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

Транспортировка нефти и газа

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

Машиностроение и приборостроение

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

- Уфимское агрегатное производственное объединение им. 50-летия СССР.
- Башкирский троллейбусный завод.
- Уфимское учебно-производственное предприятие всероссийского общества слепых.
- Уфимский тепловозоремонтный завод.
- ОАО «Уфимское агрегатное предприятие „Гидравлика“».
- Завод автокомплектующих.
- Открытое акционерное общество «Уфимское научно-производственное предприятие «Молния».
- Федеральное государственное унитарное предприятие «Научное конструкторско-технологическое бюро «Вихрь».
- Уфимский трансформаторный завод, входящий в состав холдинга ОАО «Электрозвод».
- Научно-производственное предприятие «Буринтех» (производство бурового инструмента).

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

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

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы:

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

Деревообрабатывающая промышленность

- ООО «Уфимский фанерно-плитный комбинат» (производство фанеры, ДВП, пиломатериалов, столярных изделий).
- Башкирские художественные промыслы «Агидель» (производство изделий народных художественных промыслов).
- ОАО «Уфимская спичечная фабрика им. 1 Мая» (производство спичек).

- Филиал «Уфимский фанерный комбинат» ОАО «ЛХК Башлеспром» (деревообработка, производство древесно-стружечных плит).
- ОАО «Бельский ДОК» (деревообработка).
- НПО «Полимер» (производство пенопласта).
- ООО «Кроношпан» (деревообработка).

Стекольная промышленность

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

Пищевая промышленность

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

Лёгкая промышленность

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

Фармацевтическая промышленность

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

Энергетика

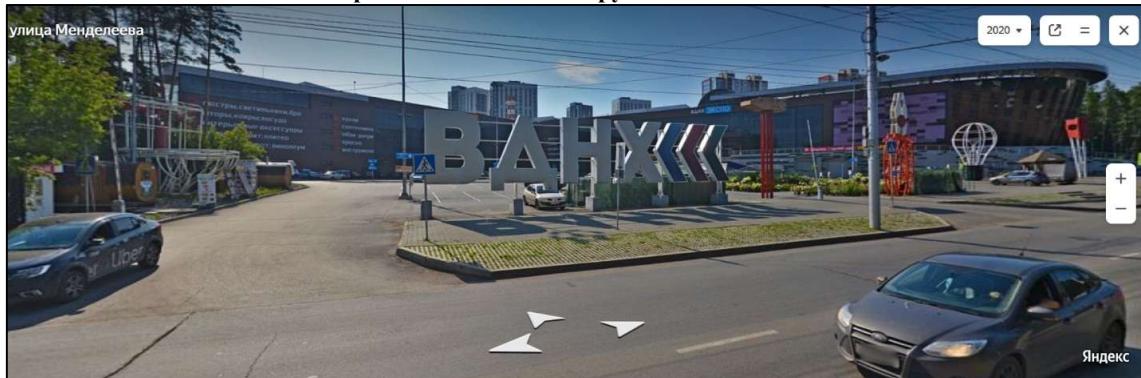
- ОАО «Башкирская электросетевая компания» — дочерняя компания ОАО «АФК Система».
- ОАО «Башэнергоактив» — дочерняя компания ОАО «Интер РАО ЕЭС».
- ООО «Энергоремонт».
- МУП «Уфимские инженерные сети».

Объекты оценки расположены в Советском районе г. Уфы, микрорайон «Зеленая роща». Доступ к объектам осуществляется автомобильным или общественным транспортом. Транспортная доступность – хорошая, подъезд с ул. Менделеева. В шаговой доступности от ТЦ находятся 2 остановки общественного транспорта («Лесная», «Республиканский выставочный комплекс»).

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

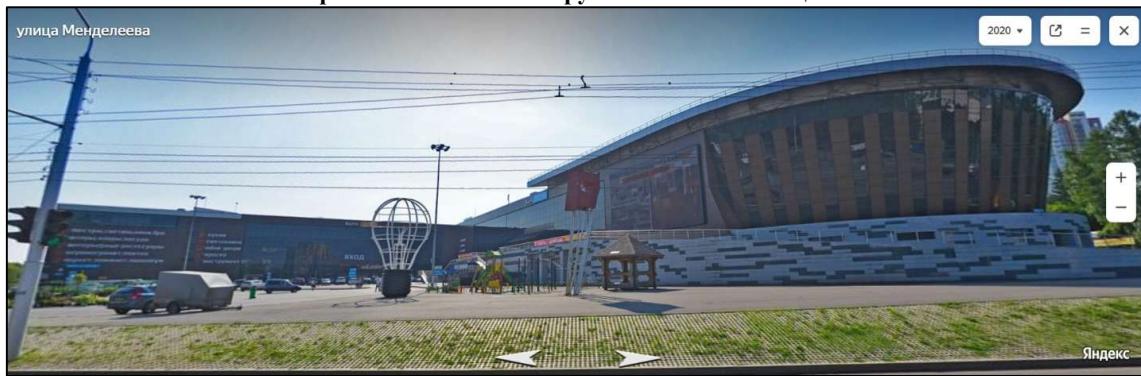
Окружающая застройка преимущественно многоэтажная, объекты окружения застройки - объекты жилой, коммерческой и производственно-складской застройки.

Карта 2.5. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.6. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.7. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2.4.3. Физические свойства Объекта оценки

Оцениваемые объекты представляют часть помещений единого объекта, а именно, торгово-выставочного комплекса «ВДНХ» с вспомогательными зданиями и сооружениями, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158.

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2 Физические характеристики Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № 6/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 доля в праве ½.	1/2	8 641,10	4 320,55	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	02:55:010715:1664	102 904 077
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 № 6/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 № 6/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;	1	28 241,60	28 241,60	28 241,60	1,2, антресоль 1, антресоль 2, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1679	1 869 524
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м, этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552;	1	2 119,10	2 119,10	2 119,10	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1552	1 824 663
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;	1	548,20	548,20	548,20	Подвал	Склад	Л	02:55:010715:1550	103 527
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м, этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № 6/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, доля в праве ½;	1/2	11 328,70	5 664,35	5 664,35	Этаж №1, Этаж №2, Этаж № 3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1686	157 016
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № 6/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 доля в праве ½;	1/2	31,20	15,60	15,60	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1547	97 735 493

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
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 доля в праве 1/2;	1/2	18,20	9,10	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1548	34 178 742
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 доля в праве ½;	1/2	12,00	6,00	6,00	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1549	116 832
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № 6/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 доля в праве ½;	1/2	211,50	105,75	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1553	116 832
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № 6/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 доля в праве ½;	1/2	216,70	108,35	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1554	8 637 648
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;	1	5 963,90	5 963,90	5 963,90	Этаж №1	Торговые помещения	Е	02:55:010715:1555	33 389 348
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158,номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 доля в праве ½;	1/2	67,10	33,55	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1551	444 985 419
13	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	1	2 169,20	2 169,20	2 169,20	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1724	1 860 766
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан,	1	33,40	33,40	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	02:55:010715:1417	885 657

№ п/п	Объекты оценки	Доля в праве	Площадь, кв. м	Площадь с учетом доли в праве, кв. м	Общая площадь в расчет, кв..	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
	г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417;									
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;	1	33,30	33,30	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №2	И	02:55:010715:1403	2 398 445
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;	1	549,70	549,70	-	Этаж №1, Этаж №2	Котельная	Ж	02:55:010715:1401	528 627
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;	1	37,80	37,80	-	-	Трехствольная дымовая труба	IX	02:55:010715:1396	1 147 988
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.	1	176,40	176,40	-	-	Блок хранения топлива	X	02:55:010715:1399	269 170
ИТОГО:			60 399,10	50 135,85	49 305,25					733 109 774

Источник: данные Заказчика.

Правообладателями данного Комплекса являются:

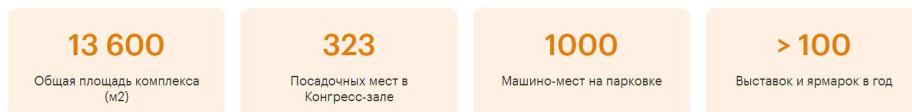
- Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ГК-1»;
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».

Далее Оценщик приводит описание Торгово-выставочного комплекса «ВДНХ», подготовленное на основании выписок из ЕГРН на все помещения Комплекса, данных Технических документов, а также информации, предоставленной Заказчиком.

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

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

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

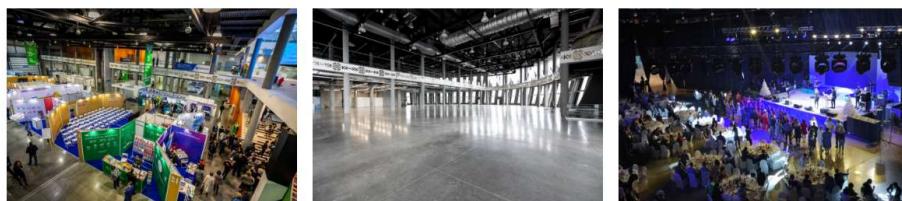


Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Выставочный комплекс. Технические характеристики. Конференц-залы.

1 этаж выставочного комплекса

- Выставочный зал №1 2695 кв.м
- Выставочный зал №2 2627 кв.м
- Возможность подвода воды к стендам
- Бесплатный wi-fi
- Высота потолков 6-12м
- Максимальная нагрузка на пол 1750 кг/ м²
- Грузовые ворота 4 шт



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

2 этаж

- Выставочный зал №3 1300 кв.м
- Выставочный зал №4 460 кв.м
- Высота потолков 6 м
- Бесплатный wi-fi



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Конгресс-зал

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



Конференц-зал №1

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



Конференц-зал №2

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



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Таблица 2.3 Характеристики выставочного комплекса (литера Е)

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

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

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Лите- ра стро- ений	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использова- ние	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этаж- ность	Общая площадь, кв. м.	Общий объем, куб. м.	Про- цент изно- са	
1	E	Нежилое строение	выставоч- ный комп- лекс	цок. эт. - ж/бе- тонные монолит., 1-й эт. ж/бе- тонный монолитный каркас, заполнение фасадные композицион. и сэнд- вич панели	3	17 782,2	124861	0	37 192 002

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



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

Таблица 2.4 Физические характеристики выставочного комплекса (литера Е)

Наименование	Показатель
Наименование	Выставочный комплекс
Кадастровый номер	02:55:010715:1402
Кадастровая стоимость	463 592 089,85
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	17 782,20
1 этаж	7 295,60
2 этаж	6 279,30
3 этаж	3 423,90
Технический этаж	783,40
Строительный объем, куб. м	124 861
Высота потолков, м	1 этаж - 4,38 м. 2 этаж - 12,40 м. 3 этаж - 5,14 м., технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено

Строительные характеристики

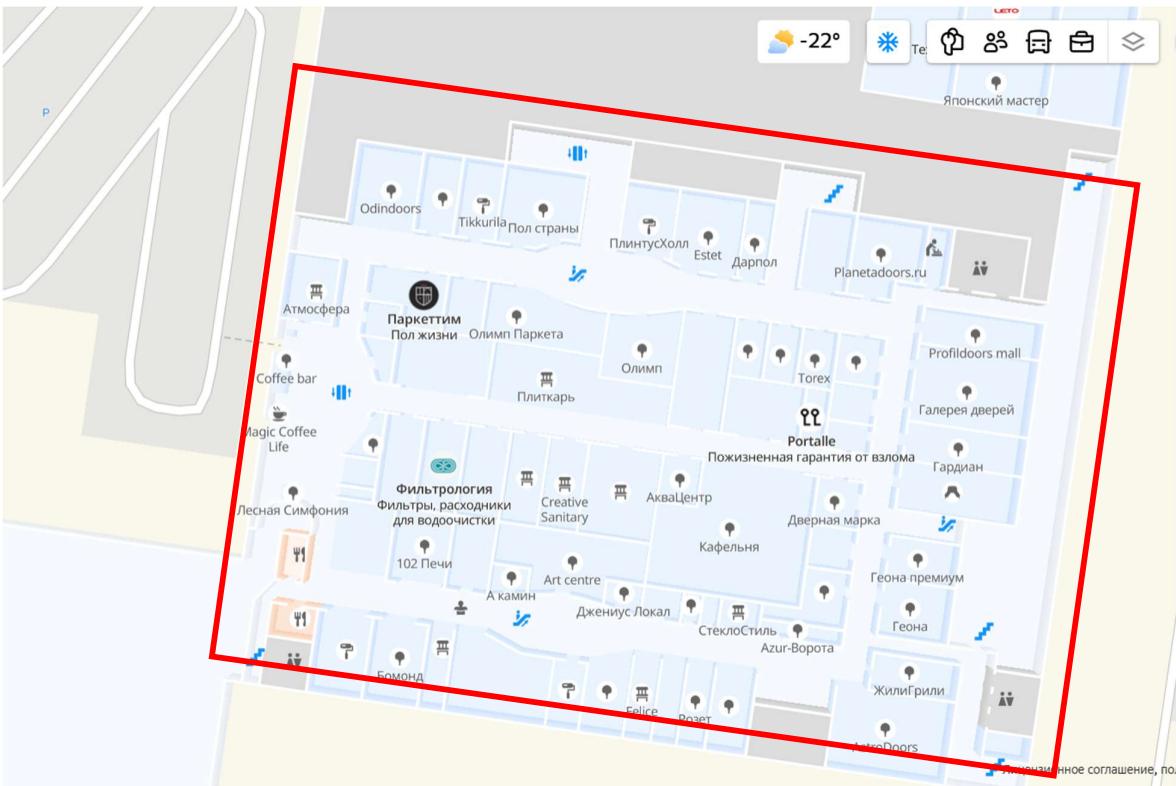
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Цокольный этаж - ж/бетонные монолитные, 1-ый этаж - ж/бетонные монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели
Крыша	Плоская с кровельным покрытием рулонным материалом «Технопласт ЭПП, ЭКП»
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное

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

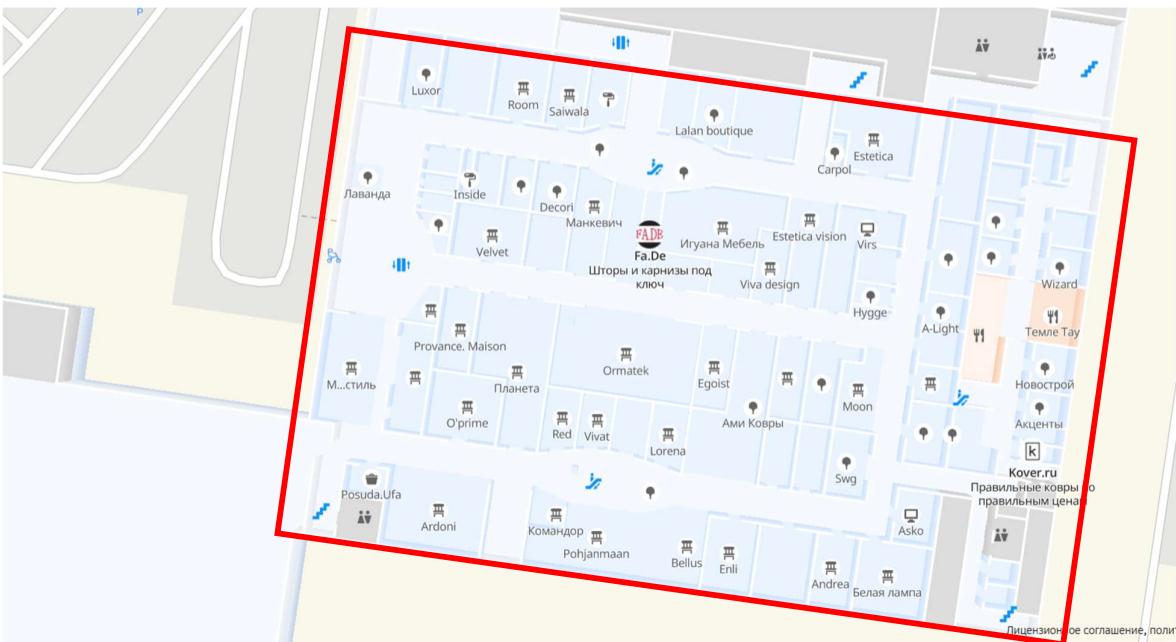
Источник: Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014 г.



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



Источник: <https://2gis.ru/>



Источник: <https://2gis.ru/>

Таблица 2.5 Характеристики торгового комплекса (литера Л)

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

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

Выписки из ЕГРН, относящиеся к объекту.

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

№ п/п	Лите- ра стро- ений	Наименование (название, классификация строений)	Фактическое использова- ние	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этаж- ность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Про- цент изно- са	Инвентари- зационная стоимость, руб.
1	Л	Нежилое строение	торговое	подв.-ж/бетон.- монолитн., 1-й и 2-й эт.- ж/бетон- ный монолит- ный каркас, за- полнение фа- садные компо- зицион. и сенд- вич панели	2	30 976,0	191125	0	56 019 520

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

Выписки из ЕГРН, относящиеся к объекту



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

Таблица 2.6 Физические характеристики торгового комплекса (литера Л)

Наименование	Показатель
Наименование	Торговый комплекс
Кадастровый номер	02:55:010715:1418
Кадастровая стоимость	1 047 237 661,18
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	41 786,30 ⁴
Подвал	4 903,60
1 этаж	13 535,50
2 этаж	12 075,30
Технический этаж	11 271,90
Строительный объем, куб. м	191 125
Высота потолков, м	Подвал - 5,50 м., 1 этаж - 6,40 м. 2 этаж - 6,35 м. 3 этаж - 5,14 м., технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено
Строительные характеристики	
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Подвал - ж/бетонные монолитные, 1-й и 2-й этажи - ж/бетонные монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели
Крыша	Плоская мягкая кровля
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)

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

Наименование	Показатель
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)
Текущее использование площадей	Торговое

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



- Принадлежащие владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»:
 - Трансформаторная подстанция №1;
 - Трансформаторная подстанция №2;
 - Котельная;
 - Трехствольная дымовая труба;
 - Блок хранения топлива;

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

Земельный участок предоставлен в аренду на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г.

Таблица 2.7 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

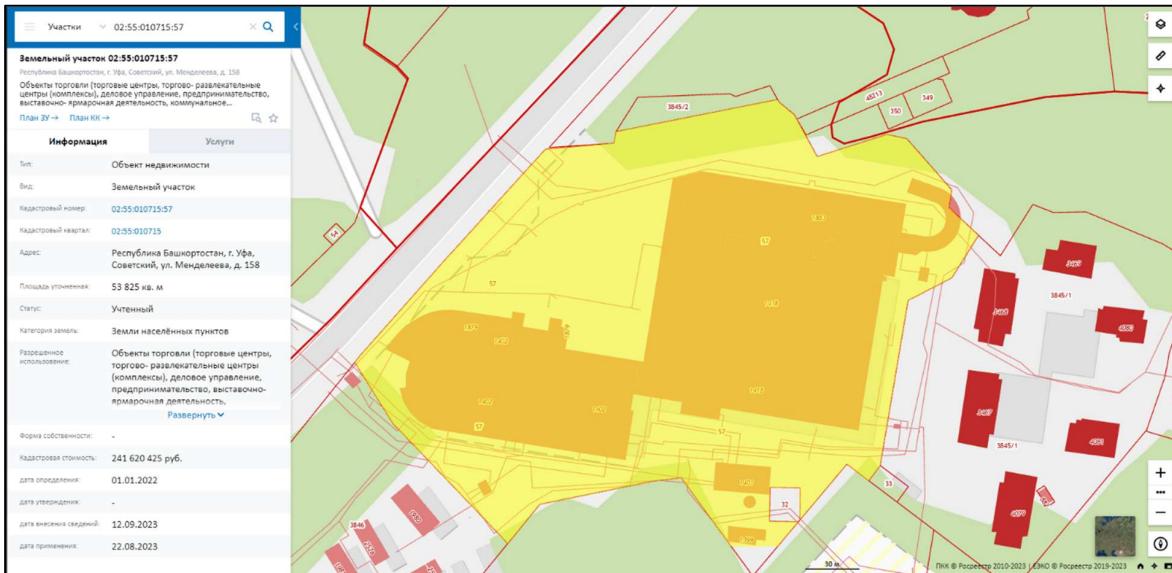
Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 53 825 ⁵ кв. м., кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий
Текущее использование	Для размещения торгово-развлекательного центра
Площадь земельного участка, кв.м.	53 825
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, форма участка многоугольная
Кадастровый номер	02:55:010715:57
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	241 620 425
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация)	Электроснабжение, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика.

⁵ По данным Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:010715:57 составляет 53 825 кв. м.



Источник: <http://roskadastr.com/map>



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Фотографии оцениваемого объекта приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.4.4. Информация об износе и устаревании

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

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

Физический износ, в соответствии данными таблицы ниже, оценивается в 20%.

Таблица 2.8 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действителен только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантий или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов,

влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. В соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
13. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
14. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
15. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
16. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
17. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
18. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

19. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
20. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
21. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
23. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности, данных, предоставленных Заказчиком.
24. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
25. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в общей площади объекта – Торговый комплекс (Литера Л). По данным технического паспорта общая площадь здания составляет 30 976 кв.м. По данным Выписок из ЕГРН суммарная площадь помещений, относящихся к занию (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН.
26. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в площади земельного участка. По данным Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. площадь земельного участка переданного в аренду составляет 90 816 кв.м. По данным Публичной кадастровой карты площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:010715:57 составляет 53 825 кв. м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно площади земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты.
27. В соответствии с Заданием на оценку, оценка Объектов оценки проводится с учетом прав землепользования.
28. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Основные этапы оценки

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

4.2. Терминология, основные понятия

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

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13⁶ («Оценка справедливой стоимости»).

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

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁷. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который

⁶ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁷ Международный стандарт финансовой отчетности.

обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

- (а) состояние и местонахождение актива; и
- (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

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

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

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

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

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

- (а) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или
- (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

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

4.3. Методы оценки

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

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

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

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

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

- (а) развиваются новые рынки;

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

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

Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

Рыночный подход

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности (п. 5 ФСО V):

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать (п. 7 ФСО V):

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются (п. 8 ФСО V):

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультиплекторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода (п. 9 ФСО V):

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует (п. 10 ФСО V):

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Затратный подход

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

Согласно п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать (п. 25 ФСО V):

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизведения или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) (п. 27 ФСО V) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) (п. 28 ФСО V) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизведения и затрат замещения (п. 29 ФСО V):

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизведение) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизведения или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования (п. 30 ФСО V) основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизведения и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизведения или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизведения и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизведение или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания) (п. 33 ФСО V):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения

подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с пп. 13-15 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в

соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основными этапами доходного подхода являются (п. 16 ФСО V):

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Согласно п. 17 ФСО V на выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются (п. 18 ФСО V):

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями ((п. 19 ФСО V)):

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности (п. 21 ФСО V):

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В соответствии с п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;

- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями: вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие); сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта); срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО V в расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

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

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

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

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

4.4. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

4.4.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный поход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

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

4.4.2. Доходный подход

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

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

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

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

При этом, учитывая, что Объект оценки является частью торгового комплекса регионального масштаба, без которой действие данного объекта в рамках наилучшего использования невозможно, Оценщик прогнозировал денежные потоки от целого объекта и далее распределял полученную стоимость по объектно на основе Затратного подхода.

4.4.3. Затратный подход

Согласно ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования

(например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Учитывая, что у Оценщика есть информация для применения доходного подхода, затратный подход, в меньшей степени отражающий справедливую стоимость, не применялся в рамках настоящего Отчета. При этом, на основании затратного подхода Оценщик определял вклад каждого отдельного объекта в составе Объекта оценки в общую стоимость объекта, которая определялась в рамках Доходного подхода.

Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил доходный подход, а методы затратного использовались для определения стоимости каждого объекта недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

4.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом:

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

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

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

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

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

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

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО VI п. 7 Раздел II. «Содержание отчета об оценке», в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

з) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

24 февраля 2022 г. Россия объявила о начале военной операции и ввела на территорию Украины свои войска. Это спровоцировало гуманитарный кризис в регионе и поставило под угрозу стабильность геополитических отношений. Военный конфликт между Россией и Украиной стал причиной экономического спада в Европе и Центральной Азии, а также усилил опасения аналитиков по поводу резкого роста инфляции, замедления глобального экономического роста, а также скачка уровня бедности. В отношении России были введены финансовые санкции, а ряд зарубежных компаний заявил об уходе с российского рынка. Санкции серьезно ограничивают доступ к международным рынкам капитала, возможность проведения международных операций, импорт определенных товаров и доступ к международным и фискальным резервам.

Аналитическими и рейтинговыми структурами были пересмотрены макроэкономические прогнозы в отношении России на предмет разработки кризисных сценариев, подразумевающих рецессию российской экономики в 2022-2023 гг.

Первые санкции в отношении России были введены в 2014 г., после присоединения Крыма. Наиболее масштабным это явление стало, начиная с конца февраля 2022 г., после начала военного конфликта с Украиной.

По состоянию на декабрь 2025 года против России другими странами введено более 30 700 неторговых санкций (не считая санкций на торговлю конкретными товарами). Из них чуть более 92% приходится на санкции, введенные с конца февраля 2022 года.

Больше всего ограничений по-прежнему приходится на США - 24,1% от всех введенных странами мер, или 7 420. В тройку также вошли Канада с долей в 12,9% (3 980) и Швейцария с долей в 11,8% (3 615).

Следом расположился ЕС, сохранивший за собой четвертое место. С учетом 19-го пакета, объединение ввело против России 3 141 ограничение (10,2%). За ним идут Норвегия – 2 838 ограничений (9,2%) и Исландия – 2 482 ограничения (8,1%), которые, как и Швейцария, дублируют некоторые санкции ЕС.

Далее в десятке расположились Великобритания с 2 204 санкциями (7,2%), Новая Зеландия с 1 896 санкциями (6,2%), Австралия, которая ввела около 1 694 ограничений (5,5%), и Япония – 1 441 (4,7%).

По состоянию на конец декабря 2025 г. было принято 19 пакетов санкций, включающих:

- Санкции в отношении крупных российских банков и компаний, в число которых попали: ВЭБ.РФ, Банк ВТБ (ПАО), ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Сбербанк, ПАО «НК «РОСНЕФТЬ», ПАО «Газпром», ПАО «Ростелеком», ОАО «РЖД», концерн «Калашников», АО «Компания «Сухой» и ряд других компаний. Указанные санкции предполагают запрет на кредитование, заморозку активов и запрет проведения транзакций и иных операций. Были заморожены активы Центробанка РФ, размещенные за рубежом, из-за чего Россия технически лишилась возможности расплачиваться с нерезидентами.
- Персональные санкции в отношении ограниченного круга лиц – политических деятелей, представителей государственных медиа и бизнеса, имеющих непосредственное отношение к ключевым секторам экономики России, а также в отношении членов их семей. Эти ограничительные меры включают в себя заморозку иностранных активов этих лиц, запрет на предоставление им денежных средств, а также запрет на поездки и транзит через страны, наложившие их, и не касающиеся лиц, не указанных в списке.
- Санкции в банковском секторе: ряд крупных российских банков были отключены от системы межбанковских платежей SWIFT, деятельность платежных систем MasterCard и Visa была приостановлена на территории РФ. Кроме того, США объявили о полной

блокировке Банка ВТБ (ПАО), позднее были наложены блокирующие санкции также на ПАО Банк «ФК Открытие», АО АКБ «НОВИКОМБАНК» и ПАО «Совкомбанк».

- Санкции в отношении энергоресурсов: вводится запрет на российскую нефть, Евросоюз разрабатывает стратегию отказа от зависимости от российского газа. Страны ЕС, Великобритания, США и Япония ввели эмбарго на импорт российского угля.
- Санкции в области высоких технологий: включают в себя запрет экспорта высоких технологий, нацеленный на российский оборонный, авиационный и морской секторы. Евросоюз ввел ограничения на экспорт в Россию техники морской навигации и радиосвязи, а также ужесточил существующий экспортный контроль в отношении товаров двойного назначения.
- Закрытие портов и неба: Евросоюз, США, Великобритания, Канада, Норвегия, Швейцария и другие запретили полеты авиакомпаний РФ над своей территорией. Кроме того, ряд стран объявили о закрытии морских портов для российских судов.
- Политические санкции: различными международными организациями было принято решение об исключении России или о приостановке ее членства в составе организаций, среди которых ОЭСР, Совет Европы, ВТО, Европейская организация по ядерным исследованиям (CERN), Европейское космическое агентство, ЕБРР и другие. Также страны, участвующие в санкционной компании, систематически объявляют о высылке части российских дипломатов.

Кроме того, из России ушли многие иностранные компании, были прекращены инвестиции, поставки продукции и оборудования.

Таким образом, на текущий момент, политическая ситуация характеризуется высокой неопределенностью, что не позволяет с разумной степенью достоверности прогнозировать ее развитие в краткосрочной / среднесрочной / долгосрочной перспективах.

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

5.2.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ⁸

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост **ВВП** сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

⁸ О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь 2025 года,
https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_2025_goda.html

Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

Выпуск **обрабатывающей промышленности** за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

Объёмы **строительных работ** по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали оклонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Выпуск продукции **сельского хозяйства** по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года **оборот розничной торговли** увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре. **Платные услуги населению** за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее. Оборот **общественного питания** по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года **уровень безработицы** составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) **номинальная заработная плата** увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей,

реальная – на +4,7% г/г. В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработка плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4²	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн. чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн. чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн. чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн. чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн. чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн. чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

*Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
действность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автомотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.															
мебель	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергии, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

5.2.2. Анализ социально-экономической ситуации в Республике Башкортостан⁹

Основные показатели, характеризующие итоги января – ноября 2025 Республики Башкортостан, приведены в таблице ниже.

	2025 г.		2025 г. в % к 2024 г.		Справочно: январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
	январь- ноябрь	ноябрь	январь- ноябрь к январю- ноябрю	ноябрь к ноябрю	
Оборот организаций ¹ , млн рублей	5404071,8	501439,9	100,6	97,7	116,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн рублей	3512933,8	329517,5	100,6	98,0	115,7
Индекс промышленного производства ²	x	x	96,1	93,9	106,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	370319,7	38540,4	84,5	84,8	107,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	2156,5	231,8	76,6	82,1	100,8
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	266289,2	36836,5	107,0	114,1	100,6
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн тоннно-км	2269,0	207,4	89,7	98,6	98,6
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1463692,4	122932,7	88,1	86,6	107,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	1508774,1	152901,4	103,3	100,1	112,8
Оборот общественного питания, млн рублей	60409,4	6249,2	104,1	103,8	122,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	394281,9	37684,8	105,6	105,6	105,5
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	8,8	x	110,0	x	66,0
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	105,7 ⁴	100,3 ⁵	108,8	106,7	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	103,5 ⁴	99,4 ⁵	103,9	103,9	113,2

⁹ Источник: <https://02.rosstat.gov.ru/folder/65473>

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2025 г.		2025 г. в % к 2024 г.		Справочно: январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
	январь- октябрь	октябрь	январь- октябрь к январю- октябрю	октябрь к октябрю	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	72256,4	72974,7	110,8	108,1	117,7
реальная	x	x	101,7	100,0	109,1
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей					
	162084,4	x	55,4	x	75,0

¹ В действующих ценах.

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

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁴ Ноябрь 2025 г. к декабрю 2024 г.

⁵ К октябрю 2025 г.

5.2.3. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации¹⁰

Мировая экономика

В 2024 г. экономическая ситуация в мире оставалась нестабильной. Рост мирового ВВП в 2024 г. замедлился до 3,3% (после 3,5% годом ранее), но в целом оставался устойчивым. В начале 2025 г. вместо ожидаемого постепенного восстановления мировая экономика столкнулась с новым шоком в виде роста неопределенности на фоне жесткой риторики о протекционистской политике администрации США, а также возможных мер их основных торговых партнеров.

На горизонте до 2028 г., по прогнозу МВФ, ожидается постепенное восстановление темпов роста мировой экономики до 3,2% (развитых стран – до 1,7%, развивающихся стран – до 4,1%) по мере адаптации бизнеса к новым условиям внешней торговли, снижения инфляции и смягчения финансовых условий. Рост экономики США достигнет 2,1% за счет развития импортозамещающих производств и увеличения инвестиций в основной капитал. Ожидается восстановление роста экономики стран еврозоны до 1,3% после стагнации 2022-2024 годов. Экономический рост в Китае сохранится на уровне порядка 4% с учетом переориентации торговых потоков, а экономики Индии

¹⁰ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html

– около 6,5% на фоне роста населения и высокой инвестиционной привлекательности страны. Прогнозные параметры развития мировой экономики исходят из темпов роста, близких к оценкам МВФ.

Финансовые и сырьевые рынки

Рост мировой торговли в 2024 г. составил 3,5%, восстановившись по сравнению с показателем в 1% в 2023 г., когда в мире было введено 3 тыс. новых торговых ограничений, а транспортно-логистические цепочки оказались нарушены из-за природных катаклизмов и военных конфликтов. При этом фрагментация мировой торговли в 2024 г. усилилась – наиболее активный рост товарооборота происходил внутри геополитических блоков. С учетом новой волны торговых ограничений в 2025 г. восстановление может оказаться временным: из-за усиления протекционистской политики США МВФ ожидает сокращение темпов роста мировой торговли до 2,6% в 2025 г. и до 1,9% в 2026 году.

По прогнозам ФАО-ОЭСР, к 2028 г. объем мирового потребления основных продовольственных товаров превысит показатели их производства, в результате мировые цены на продовольствие в среднем вырастут на 2,5% к уровню 2024 года.

Среднегодовая стоимость нефти марки Брент в 2024 г. оказалась ниже уровня 2023 г. на 2,9% и составила 81 долл. США / барр. Европейский газовый рынок демонстрировал более значительное сокращение (-16,3% г/г до 392 долл. США / тыс. куб. м), что было связано с ростом присутствия СПГ на мировом рынке энергоносителей, высокими показателями производства природного газа в США и активным развитием альтернативных источников энергии.

В период с января по июнь 2025 г. цены на энергоносители изменились разнонаправленно. Стоимость нефти сохранила тренд на снижение (бэквордация) на фоне ожиданий наращивания добычи ОПЕК+, а также неопределенности в отношении темпов роста мирового спроса на фоне тарифной эскалации США. При этом отмечается возобновление роста цен на рынке природного газа, прежде всего обусловленное активным энергопотреблением в ЕС в условиях отказа от поставок газа из России и обострением ирано-израильского конфликта.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях снижения мировых цен на энергоносители и другие товары российского экспорта стоимостной объем экспорта товаров за январь-июль 2025 г. сократился на 4,0% г/г. По оценкам, за 2025 год экспорт товаров снизится на 4,7% и составит 412,9 млрд долл. США. В реальном выражении экспорт товаров уменьшится на 1,6% за счет большего сокращения ненефтегазового экспорта (на 2,4 % в реальном выражении), по сравнению с нефтегазовым (на 1,0% по итогам 2025 года). Экспорт услуг по итогам 2025 года увеличится на 7,7% в номинальном выражении и на 5,6% в реальном выражении.

Импорт товаров за январь-июль 2025 г. увеличился на 0,3% г/г в номинальном выражении, по итогам года прирост оценивается на уровне 2,1%. При этом в реальном выражении импорт товаров сократится на 2,4%. Импорт услуг, по оценке, по итогам 2025 года возрастет на 11,0% в номинальном выражении, при этом в реальном выражении – прирост составит 4,3%.

Вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП в 2025 году оценивается практически нулевым.

В январе-июле 2025 г. сальдо счета текущих операций составило 25 млрд долл. США. По итогам 2025 года, по оценкам, сальдо счета текущих операций составит около 37,8 млрд долл. США или 1,5% ВВП.

В среднем за январь-июль 2025 г. курс доллара США к рублю составил 85,5 руб. за доллар (за январь-август 2025 г. – 84,8 руб. за долл. США). В среднем за 2025 год курс ожидается на уровне 86,1 руб. за долл. США.

Экономическая активность и инфляция

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП за январь-июль 2025 года составил 1,1% после 4,3 % за 2024 год в целом. Основная причина охлаждения экономики – замедление внутреннего спроса как потребительского, так и инвестиционного на фоне жестких денежно-кредитных условий.

Рост промышленного производства замедлился до 0,8% за январь-июль 2025 года после 5,6% за 2024 год в целом, в том числе по обрабатывающей промышленности – 3,3% после 9,8%. Замедление обусловлено динамикой всех групп товаров (инвестиционного, промежуточного и потребительского назначения). По итогам 2025 года прирост промышленного производства оценивается на уровне 1,5%, в том числе обрабатывающей промышленности – 3,1%.

В 2025 году ожидается рост производства продукции сельского хозяйства на фоне более высокого урожая по большинству видов культур. За январь-июль текущего года прирост составил 1,0% г/г, прирост за 2025 год прогнозируется на уровне 2,2% после сокращения выпуска в 2024 году на 3,2%.

По итогам года ожидается замедление динамики инвестиций в основной капитал, в том числе с учетом высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2021-2024 годов составил 36,6%) – рост в реальном выражении на 1,7% в 2025 году после роста на 7,4% в 2024 году.

Рост реальных денежных доходов населения в 2025 году продолжается высокими темпами. В I полугодии 2025 года реальные денежные доходы населения выросли на 6,9% г/г (в 2024 году – на 8,4%). По итогам 2025 года ожидается замедление темпов роста реальных денежных доходов населения, но в целом они сохранятся на высоком уровне (оценка 2025 года – рост на 4,2%). Рост реальных располагаемых денежных доходов ожидается на уровне 3,8% (в 2024 году – рост на 7,3%).

По всем основным компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам I полугодия 2025 года. При этом наиболее высокие темпы роста отмечались по доходам от предпринимательской деятельности (+12,8% в реальном выражении) и по доходам от собственности (+12,0%) на фоне высоких ставок по банковским вкладам.

Однако с начала 2025 года оформился тренд на замедление прироста основного компонента доходов – заработной платы – на фоне снижение спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда. Так, увеличение реальной заработной платы за I полугодие 2025 года составило 4,1% (9,7% в 2024 году). По итогам 2025 года ожидается рост реальной

заработной платы на уровне 3,4% (номинальной – на 12,6%) после высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2023-2024 годы составил 18,7% в реальном выражении).

Потребительская активность сохранит рост, но на более низком уровне, чем в предыдущие годы. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2025 года замедлил рост до 2,4% г/г (после 7,1% по итогам 2024 года). Уменьшение темпов роста отмечается по всем компонентам. По итогам 2025 года рост потребительской активности оценивается на уровне 2,7% после высокой базы предыдущих двух лет (накопленный рост 2023-2024 гг. составил 15,7%).

Оборот розничной торговли за 7 месяцев 2025 года замедлил темпы роста до 2,1%. По итогам 2025 года ожидается рост на 2,5% (в 2024 году – на 7,7%). Объем платных услуг населению за 7 месяцев 2025 года вырос на 2,3% г/г. По итогам 2025 года рост оценивается на уровне 2,6% (в 2024 году – 4,3%). Сравнительно более высокие темпы роста показывает сектор общественного питания, рост которого за 7 месяцев 2025 года составил 8,0%, а по итогам всего 2025 года оценивается в 8,4% (в 2024 году – 11,9%).

Ситуация на рынке труда в 2025 году продолжит оставаться стабильной – уровень безработицы по итогам года оценивается на уровне 2,3% от рабочей силы. В мае-июле этого года он находится на исторических минимумах в 2,2% от рабочей силы (2,3% от рабочей силы за 7 месяцев 2025 год, 2,5% в среднем за 2024 год).

Инфляция в июле замедлилась до 8,8% г/г и до 8,1% г/г в августе с пиковых уровней марта (10,3% г/г). По итогам 2025 года рост потребительских цен ожидается на уровне 6,8% декабрь к декабрю.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

Базовый вариант прогноза социально-экономического развития основан на предпосылках о сохранении текущего уровня санкционного давления на российскую экономику. Влияние неопределенности в мировой экономике на фоне имеющейся жесткой риторике о протекционистской политике со стороны администрации США, а также возможных ответных мер их основных торговых партнеров будет ограниченным – по мере все большей адаптации участников международной торговли к регулярным заявлениям об изменении объемов пошлин, сроков и адресатов их введения рынки будут не так волатильно реагировать на них, как в начале 2025 года. При этом частичная сегментация торговых связей не будет существенным образом влиять на динамику мировой экономики – спрос на товары традиционного экспорта России будет сохраняться со стороны основных торговых партнеров.

Цена нефти марки Брент будет находиться в диапазоне 70-72 долл. США за баррель. Дисконты на нефти марки Юралс постепенно сократятся с 12 долл. США за баррель в 2025 году до 7 долл. США за барр. к 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.

Курс рубля

В 2026-2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).

Инфляция

С 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0% г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

Экономический рост

Основным фактором роста ВВП на среднесрочную перспективу станет внутренний спрос.

При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5%. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8% и 3,3% соответственно.

В секторе потребительской активности в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2%. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1%, платных услуг населению – 1,0%, оборота общественного питания – 4,8%.

В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7% в 2027 году и 3,5% в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9% и 3,6%, объема платных услуг населению – по 2,4% ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5% и 5,9% соответственно. Одним из факторов, способствующих росту потребления, будет плавное снижение нормы сбережения населения (с 10% в 2024 году до 6,7% к 2028 году).

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1% в 2026 году и далее – на 3,5% и 3,0% в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3% в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7% и составит 27 093 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и переподготовки рабочей силы к потребностям экономики. Так, численность занятого населения к 2028 году возрастет до 74,8 млн человек (в 2025 году – 74,5 млн человек). На фоне замедляющихся темпов роста экономики в 2026 году уровень безработицы может увеличиться до 2,6% рабочей силы. В 2028 году уровень безработицы постепенно вернется к значениям 2025 года – 2,3% рабочей силы.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1% с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти ненефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3% к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9%. В 2027- 2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9% в год при опережающих темпах роста ненефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027-2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4% в год.

В результате торговый баланс увеличится с 4,2% ВВП в 2025 году до 4,8% ВВП в 2026 году и 5,9% ВВП к 2028 году.

Дефицит баланса услуг на среднесрочном горизонте будет относительно стабильным и в среднем составит 44 млрд долл. США в год.

В результате сальдо счета текущих операций увеличится с 1,5% ВВП в 2025 году до 1,9% ВВП в 2026 году и до 2,5% ВВП к 2028 году.

Траектория развития в 2026–2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3%, в 2027 и 2028 годах – на 2,8% и 2,5% в год соответственно. К концу 2028 году ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9%, составив вnomинальном выражении более 276 трлн рублей.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений. Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено некоторое усиление санкционного давления через вторичные санкции, прежде всего, в отношении топливно-энергетического комплекса страны, рост дисбалансов в мировой экономике из-за торговых войн, и, соответственно, более медленный рост мирового спроса на нефть при более высоких темпах роста предложения стран вне ОПЕК+, что будет оказывать давление на мировые балансы и цены.

Цена нефти марки Брент составит порядка 55-60 долл. США за барр., дисконт цены на нефть марки Юралс к 2028 году составит 9 долл. США за барр.

Консервативный сценарий предполагает более медленное смягчение денежно-кредитных условий. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной и потребительской активности.

В таких условиях рост ВВП в 2026 году прогнозируется на уровне 0,8 %. В 2027–2028 гг. экономика также будет расти более медленными темпами на уровне в среднем 1,7 % в год.

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2024	2025	2026	2027	2028
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	80,8	70,0	70,0	70,0	72,0
консервативный		70,0	55,0	57,3	60,2
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	92,4	86,1	92,2	95,8	100,1
консервативный		86,1	94,8	99,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
базовый	9,5	6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,8	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	4,3	1,0	1,3	2,8	2,5
консервативный		1,0	0,8	1,5	1,9
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	7,4	1,7	-0,5	3,8	3,3
консервативный		1,7	-1,3	2,2	2,6
Промышленное производство, %					
базовый	5,6	1,5	2,3	3,1	2,8
консервативный		1,5	0,8	1,4	1,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	7,3	3,8	2,1	3,5	3,0
консервативный		3,8	1,6	2,3	2,3
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	9,7	3,4	2,4	3,9	3,2
консервативный		3,4	1,9	2,4	2,4
Оборот розничной торговли, %					
базовый	7,7	2,5	1,1	3,9	3,6
консервативный		2,5	0,3	2,0	2,6
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	433,1	412,9	431,5	462,2	505,5
консервативный		412,9	369,8	389,4	413,5
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	299,7	306,0	308,5	326,9	341,5
консервативный		306,0	298,0	308,3	322,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту «Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них». Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.



Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.</p> <p>Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таких), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг – бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 57

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

5.4.1. Спрос¹¹

За первые шесть месяцев на российский рынок вышло восемь иностранных брендов, из которых половина относились к категории «Одежда и обувь» (MUA, Gaissina, Les Benjamins, Doucal's), четверть — к «Бытовой технике и электронике» (BEKO, De'Longi), по 13% пришлось на категории «Товары для спорта» (Kappa) и «Товары для дома» (Jinkailai).

Российские и иностранные ритейлеры продолжают расширять свой ассортимент и даже выходить в новый ценовой сегмент. Например, DNS открыл магазин нового формата «Гипер Премиум» в ТРЦ «Планета» в Перми. Параллельно наблюдаются изменения в ассортиментной политике бренда одежды Lime — появилась парфюмерная продукция, а O'Stin, традиционно позиционировавший себя как fashion-ритейлер, совершил экспансию в обувной сегмент и запустил линию парфюмерии. Gulliver запустил бренд Gulliver Baby для детей до 3 лет.

Рисунок 5.1



Fashion

Среди анализируемых ритейлеров сегмент «Ювелирные изделия» показал наибольший рост — 38% за год, в основном за счет популярности ювелирного масс-маркета. В то же время рынок «Одежда и обувь» вырос на 12%, и особенно выделились «Стокманн» и Lime, которые смогли добиться лучших показателей в своей категории, несмотря на практически полное отсутствие новых открытий в 2024 г.

Косметика и парфюмерия

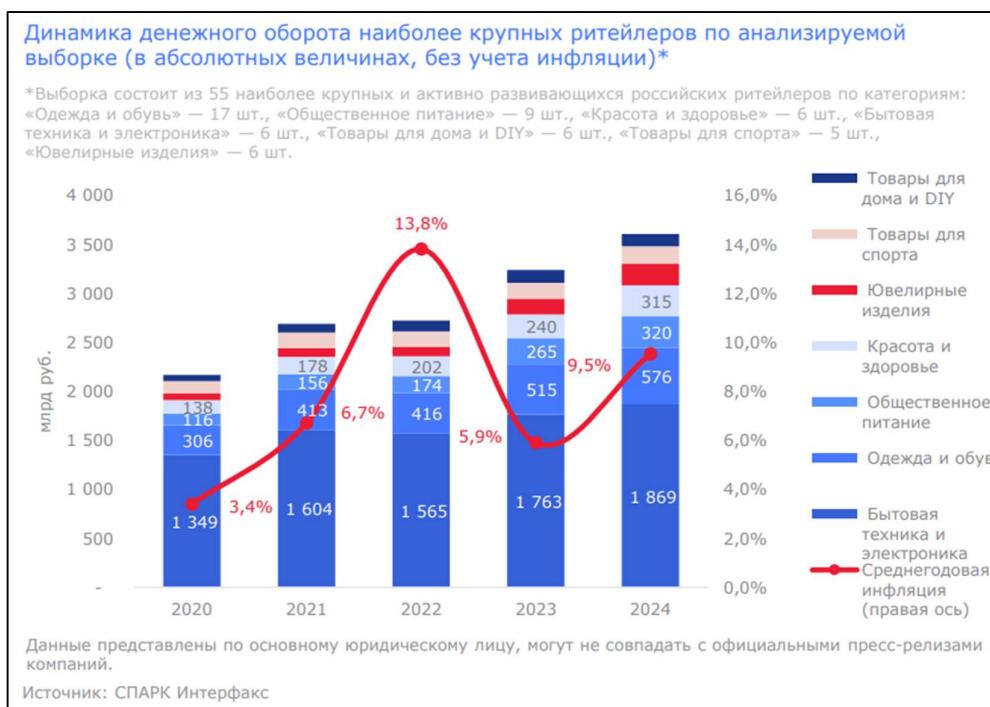
Профиль «Косметика и парфюмерия» вырос на 31%. Значительный рост сегмента был обусловлен результатами нескольких игроков: «Золотое Яблоко» и «Подружка». В целом по всему сегменту отмечается тренд на умеренную экспансию, игроки подходят осторожно к открытию новых точек. Крупнейшие игроки осваивают новые для себя рынки — «Золотое Яблоко» планирует выход на рынок Саудовской Аравии, а «Подружка» наращивает свое присутствие в странах СНГ.

¹¹ I полугодие 2025 | Москва | Санкт-Петербург | Регионы | Торговая недвижимость. Торговые центры, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>

Общественное питание

Сектор вырос на 21% благодаря таким игрокам, как Rostic's, «Теремок», Burger King и «Вкусно — и точка» (рост 21–29%). Игрохи экспериментируют с форматами и расширяют географию своего присутствия. «Теремок» объявил о масштабной программе экспансии на 3–5 лет, планируя выйти в ключевые города Московской и Ленинградской областей, а также в миллионники, используя как собственные ресурсы, так и партнерские модели. Параллельно «Вкусно — и точка» тестирует новые форматы, запустив несколько фудтраков, первый из которых открылся на парковке ТРЦ «Красный Кит» в Мытищах.

Рисунок 5.2



5.4.2. Предложение¹²

По итогам 2025 года прирост нового предложения торговых площадей в России составил 449,3 тыс. кв. м — ввод обеспечили 28 объектов, включая Москву, Санкт-Петербург и Московскую область. Кроме того, еще 79 тыс. кв. м торговых площадей должны были получить ввод в эксплуатацию до конца прошлого года по заявкам девелоперов. Таким образом, совокупный объем ввода новых торговых площадей в 2025 году должен был составить 528 тыс. кв. м. Для сравнения: по итогам 2024 года новое предложение составило 485 тыс. кв.

Ключевыми событиями прошлого года стали открытия крупнейших проектов: ТРЦ Avenue Sever (GLA 60 тыс. кв. м) в Москве и ТРЦ Hollywood (GLA 60 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге. В регионах более 70% ввода нового предложения пришлось на малоформатные объекты.

¹² <https://www.retail.ru/news/nf-group-obem-vvoda-torgovykh-tsentrsov-v-regionalnykh-gorodakh-rossii-sokratilsya-13-yanvarya-2026-273325/>

Рисунок 5.3



Источник: NF GROUP, <https://www.retail.ru/news/nf-group-obem-vvoda-torgovykh-tsentrsov-v-regionalnykh-gorodakh-rossii-sokratilsya-13-yanvarya-2026-273325/>

В региональных городах наблюдается снижение активности: в 2025 году открылось всего семь новых торговых центров с суммарной арендопригодной площадью 94,3 тыс. кв. м. Это на 70,9% ниже уровня 2024 года (324,6 тыс. кв. м) и является минимальным значением за всю историю наблюдений на рынке. Снижение объема ввода связано с завершением реализации проектов, перенесенных с предыдущих лет, а также с переориентацией девелоперов на малоформатные объекты. Эта тенденция обостряется изменениями в потребительском поведении и макроэкономическими факторами, такими как высокая ключевая ставка и рост стоимости строительства, которые усложняют запуск и реализацию крупных проектов.

Структура открытий в регионах подтверждает данный тренд: на районные (63,6 тыс. кв. м) и микрорайонные (3,2 тыс. кв. м) форматы пришлось 71% всех открытий, в то время как окружной формат был представлен только в Кемерово — ТЦ «Гранд-Сити» (GLA 27,5 тыс. кв. м). До конца года ожидалось открытие еще одного объекта окружного формата — AQUA Mall в Новороссийске (GLA 27,5 тыс. кв. м), что могло скорректировать итоговые показатели года. Для сравнения: в 2024 году районные (103,6 тыс. кв. м) и микрорайонные (85,4 тыс. кв. м) ТЦ составляли 58% всех открытий за год, в то время как окружные (135,7 тыс. кв. м) — 42%, что подтверждает усиление тренда на малоформатные объекты в 2025 году.

В отличие от регионов Москва продемонстрировала в прошлом году рост девелоперской активности: совокупный объем нового предложения достиг 197,8 тыс. кв. м, что почти вдвое превышает уровень 2024 года (101 тыс. кв. м) и является максимальным показателем с 2021 года. Почти половина ввода (45%) пришлась на крупные форматы: региональный ТРЦ Avenue Sever (GLA 60 тыс. кв. м) и окружной Botanica Mall (GLA 28,5 тыс. кв. м). Остальные 55% (109,4 тыс. кв. м) были представлены пятью районными и восемью микрорайонными объектами.

В Московской области за 2025 год было открыто три малоформатных торговых центра: ТВИД в Ивантеевке (GLA 17,4 тыс. кв. м), FUTURA в Балашихе (GLA 16 тыс. кв. м) и «Три-Д» в Подольске (GLA 8 тыс. кв. м). Совокупный объем нового предложения в области составил 41,4 тыс. кв. м, что на 29,7% ниже уровня 2024 года, когда этот показатель достигал 58,9 тыс. кв. м.

Рынок Санкт-Петербурга продемонстрировал рост ввода новых торговых площадей — 115,7 тыс. кв. м, что контрастирует со стагнацией 2024 года и ограниченной девелоперской активностью с 2018 года, когда ежегодно открывались лишь несколько объектов. Все объекты, введенные в 2025 году, представлены исключительно крупными форматами: ключевым событием стало открытие ТРЦ Hollywood (GLA 60 тыс. кв. м), а также запуск «Парк Молл» (GLA 30 тыс. кв. м) и ТРЦ «Небо» (GLA 25,7 тыс. кв. м).

5.4.3. Обеспеченность торговыми центрами¹³

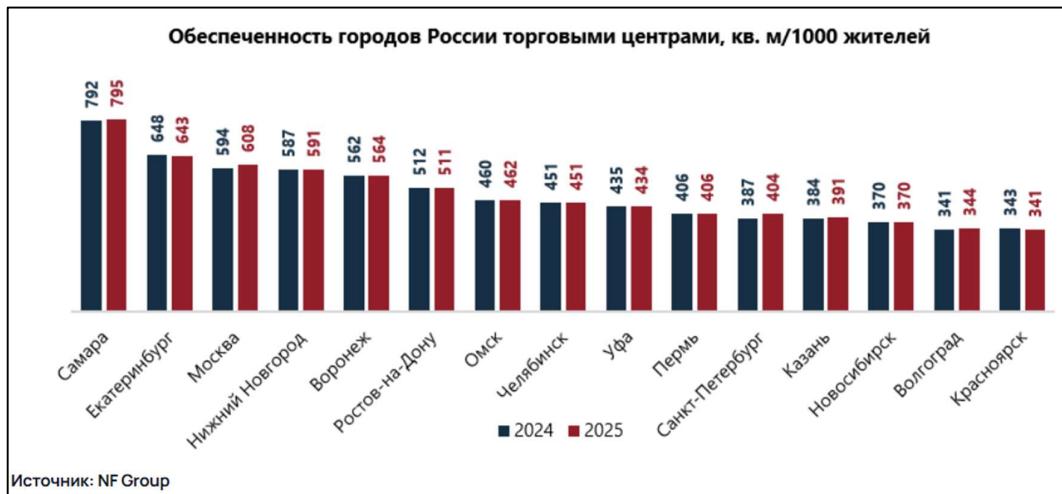
Согласно данным аналитиков консалтинговой компании NF Group, по итогам 2025 года совокупный объем ввода новых торговых площадей в России составил 449,3 тыс. кв. м. При этом Москва и Санкт-Петербург продемонстрировали рекордный рост ввода новых площадей - 197,8 тыс. кв. м и 115,7 тыс. кв. м соответственно. В то же время в региональных городах наблюдается замедление девелоперской активности: объем нового предложения составил лишь 94,3 тыс. кв. м против 324,6 тыс. кв. м годом ранее, что является одним из самых низких показателей за всю историю наблюдений за рынком.

В 2025 году обеспеченность торговыми площадями в городах-миллионниках составила 488 кв. м на 1 000 человек, что лишь на 0,8% больше по сравнению с прошлым годом (484 кв. м на 1 000 человек). Положительная динамика была зафиксирована в восьми из пятнадцати городов. Традиционные лидеры по уровню обеспеченности сохранили свои позиции: Самара, Екатеринбург и Москва.

Наиболее яркий рост уровня обеспеченности в 2025 году по отношению к прошлому году продемонстрировали Санкт-Петербург (+4,3%) и Москва (+2,4%), чему способствовало открытие масштабных ТРЦ Hollywood и ТРЦ Avenue Sever. Положительная динамика также была зафиксирована в Казани (+1,7%) благодаря вводу в эксплуатацию ТЦ «Мегастиль».

¹³ <https://www.retail.ru/news/nf-group-obem-vvoda-torgovykh-tsentrsov-v-regionalnykh-gorodakh-rossii-sokratilsya-13-yanvarya-2026-273325/>

Рисунок 5.4



Шесть городов-миллионников завершают 2025 год со снижением показателя обеспеченности торговыми площадями по сравнению с 2024 годом. Наиболее заметное сокращение произошло в Красноярске (-0,5%) и Екатеринбурге (-0,8%), что связано с ростом численности населения при отсутствии крупных открытий. В Перми, Новосибирске, Уфе и Ростове-на-Дону корректировка уровня обеспеченности была незначительной (от -0,1% до -0,2%), что свидетельствует о балансе и насыщенности этих рынков.

В 2026 году ожидается, что объем нового предложения в региональных городах может достичь 418,7 тыс. кв. м. Основной интерес сосредоточен на СКФО, где запланировано открытие пяти новых объектов, в УФО и ЮФО — по три объекта, в СФО — два объекта, а также по одному объекту в ДФО, ПФО и ЦФО. Значительный вклад в общий объем предложения должно внести открытие суперрегионального ТЦ «Золотой» в Екатеринбурге (GLA 137,9 тыс. кв. м). В Москве прогнозируется объем ввода на уровне 202,4 тыс. кв. м, а рынок Санкт-Петербурга вступает в период адаптации после активного 2025 года: новых открытий не прогнозируется, но ожидаются два объекта в Ленинградской области — проект в Новогорелово (GLA 11,8 тыс. кв. м) и вторая очередь «ЭкоПарка» в Мурино (GLA 5 тыс. кв. м).

5.4.1. Инвестиции в строительство¹⁴

По состоянию на конец сентября 2025 г. ключевая ставка Центрального банка снизилась до 17%. С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк постепенно повышал ключевую ставку с 2022 г. Инфляция на конец сентября 2025 г. составила 7,98% в годовом выражении. Рост ВВП за январь-сентябрь оценивается на уровне 1%. Индекс потребительской уверенности незначительно снизился, достигнув показателя -9% на конец июня.

¹⁴ Рынок инвестиций в недвижимость России — итоги III квартала 2025, <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q3-2025>

Рисунок 5.5



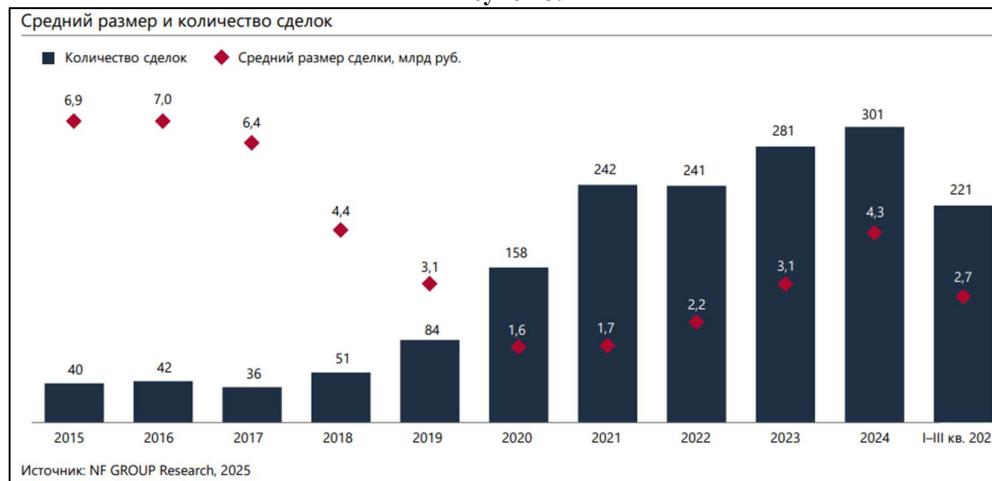
Курс доллара на начало октября повысился до 82,6 руб./долл. США, цена нефти марки Brent снизилась до \$60,9/баррель.

Рисунок 5.6



С начала 2025 г. в России наблюдалась умеренная активность инвесторов. За I–III кв. 2025 г. объем инвестиций достиг 603 млрд руб., что на 20% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Несмотря на намечающийся тренд на последовательное снижение ключевой ставки, она все еще остается на уровне, ограничивающем доступность заемного финансирования. В этих условиях инвесторы стали осторожнее подходить к выбору активов, отдавая предпочтение объектам с потенциалом роста арендного потока и рыночной стоимости.

Рисунок 5.7



По итогам I–III кв. 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1%.

Были закрыты две сделки: покупка бизнес-центра «Кадашевская слобода» турецкой компанией Ziraat Bank и приобретение офисного этажа в бизнес-центре Geolog II международной компанией, сохраняющей конфиденциальность. В III кв. иностранных активов российскими инвесторами выкуплено не было. В следующие несколько лет ожидается сохранение подобного тренда: иностранные компании и фонды по-прежнему настороженно относятся к выходу на российские рынки. По мере спада геополитической напряженности ожидается значительное увеличение доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в недвижимость РФ.

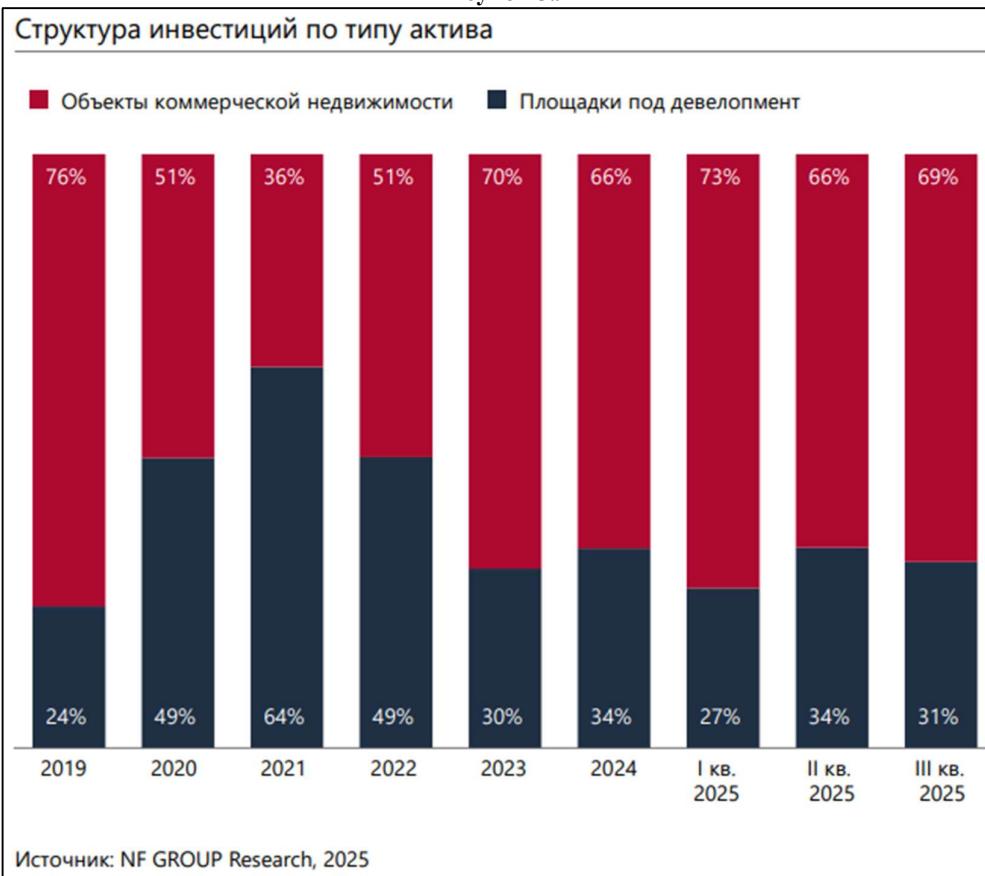
Рисунок 5.8



В III кв. 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 69%. Чуть более трети всех инвестиций заняли вложения в площадки под девелопмент – их доля снизилась по сравнению со II кв., однако не достигла показателей начала года.

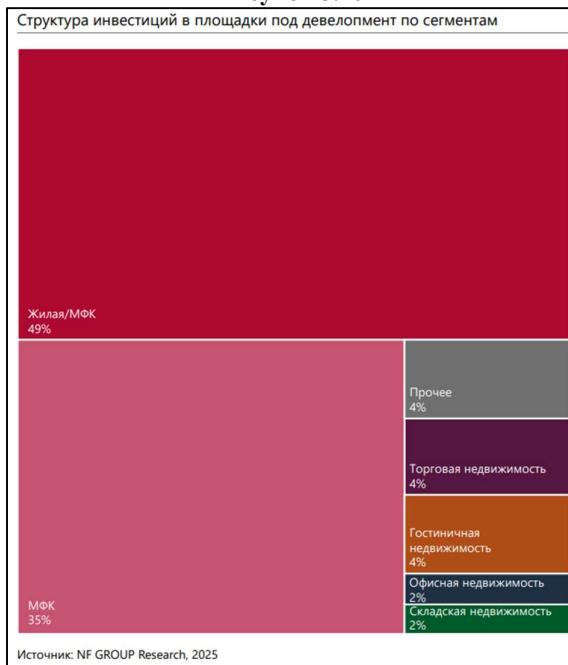
К концу III кв. 2025 г. объем инвестиций в площадки под девелопмент составил 185,8 млрд руб. Крупнейшей сделкой за период стало приобретение ГК «Эталон» 100% акций АО «БизнесНедвижимость», в портфель которой входит 42 земельных участка в Москве и Санкт-Петербурге (13–15 млрд). На втором месте – покупка АО «Алкион» здания отеля «Люкс» на Тверской улице (11–13 млрд).

Рисунок 5.9



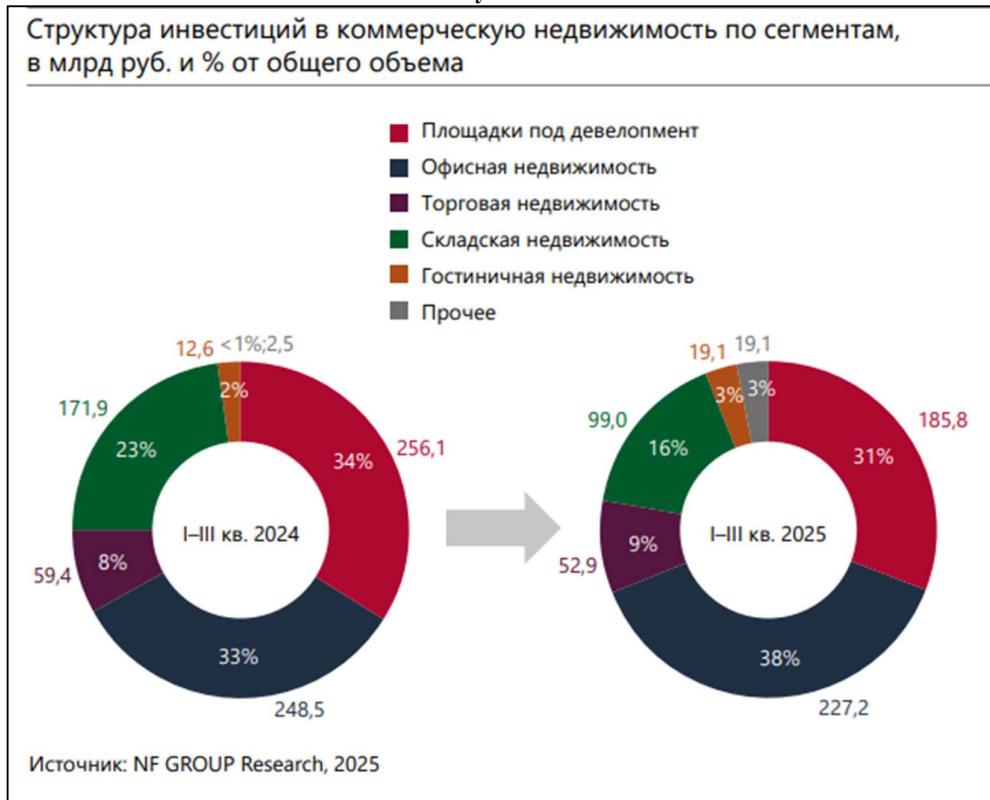
С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости с МФК – 49% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с общественно-деловой составляющей.

Рисунок 5.10



На первом месте среди классических сегментов осталась офисная недвижимость. Общий объем вложений в нее составил 227,2 млрд руб. за I–III кв. 2025 г., −9% г/г.

Рисунок 5.11



Несмотря на высокую ключевую ставку, спрос на качественные офисы сохраняется – в том числе благодаря ограниченному предложению офисов для собственного размещения в рынке и низкой доле вакантных помещений, а также интересу инвесторов к недвижимости с

прогнозируемым арендным доходом и потенциалом роста стоимости. Крупнейшими сделками за июль–сентябрь 2025 г. стали приобретение структурой Сбера бизнес-центра «Белая площадь» (45–50 млрд руб.), покупка компанией ASTERUS бизнес-центра «Тесла» (7–10 млрд руб.), а также покупка части бизнес-центра «Ньютон» анонимным инвестором (3–5 млрд руб.). Большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

Рисунок 5.12

Примеры крупнейших инвестиционных сделок, I–III кв. 2025 г.					
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Профиль	Стоимость, руб.
БЦ «Белая площадь»	Офисная	Москва	Структура Сбера	Инвесткомпании / частные инвесторы	45–50
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	Конечные пользователи	35–42
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	Лукойл	Конечные пользователи	24–26
ТРЦ «Времена года»	Торговая	Москва	ГК «Киевская площадь»	Девелоперы	14–18
БЦ «Легион I»	Офисная	Москва	Wildberries и ГК Russ	Конечные пользователи	13–17
АО «Бизнес Недвижимость»	Площадки под девелопмент	Москва и СПб	ГК «Эталон»	Девелоперы	13–15

Источник: NF GROUP Research, 2025

На втором месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой уменьшилась на 6,5 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. Общий объем инвестиций в сегменте достиг показателя 99 млрд руб., на 42% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года, что объясняется ограниченным предложением объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов и обеспечивающих стабильный доход. В условиях действия высокой ключевой ставки инвесторы продолжают откладывать ряд проектов и сделок в ожидании более благоприятной макрофинансовой среды. Сегмент сохраняет свой долгосрочный потенциал, но на текущем этапе характеризуется умеренной покупательской активностью. Крупнейшая сделка в сегменте за период – покупка СФН NK Park «Домодедово 2» для одного из своих ЗПИФН (9–12 млрд руб.).

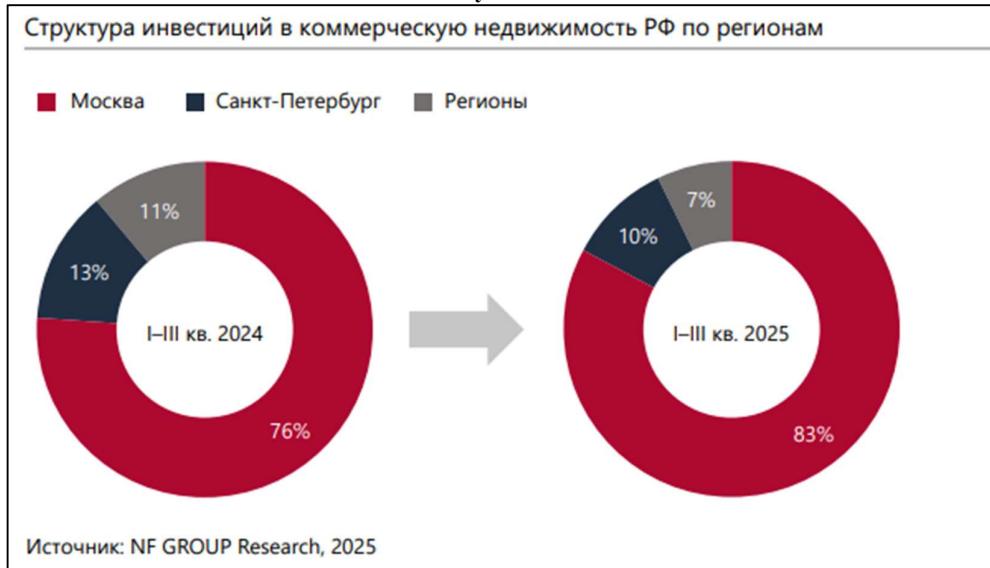
Объем вложений в торговую недвижимость за I–III кв. 2025 г. составил 52,9 млрд руб., на 11% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Динамика отражает сохраняющийся консервативный подход инвесторов к торговой недвижимости на фоне изменений в потребительском поведении и роста онлайн-торговли. Крупнейшими сделками III кв. стали продажа торгового центра «Лабиринт» частному инвестору (1–3 млрд руб.), а также приобретение другим частным инвестором двух торговых центров – «Дарья» и «Пассаж» (0,5–2 млрд руб.).

Рисунок 5.13



В структуре инвестиций в недвижимость по регионам по-прежнему лидируют Москва и Московская область с долей в 83%, на 7 п. п. выше уровня I-III кв. 2024 г. Доля Санкт-Петербурга составила 10% против 13% за аналогичный период прошлого года, доля регионов снизилась с 11 до 7%.

Рисунок 5.14



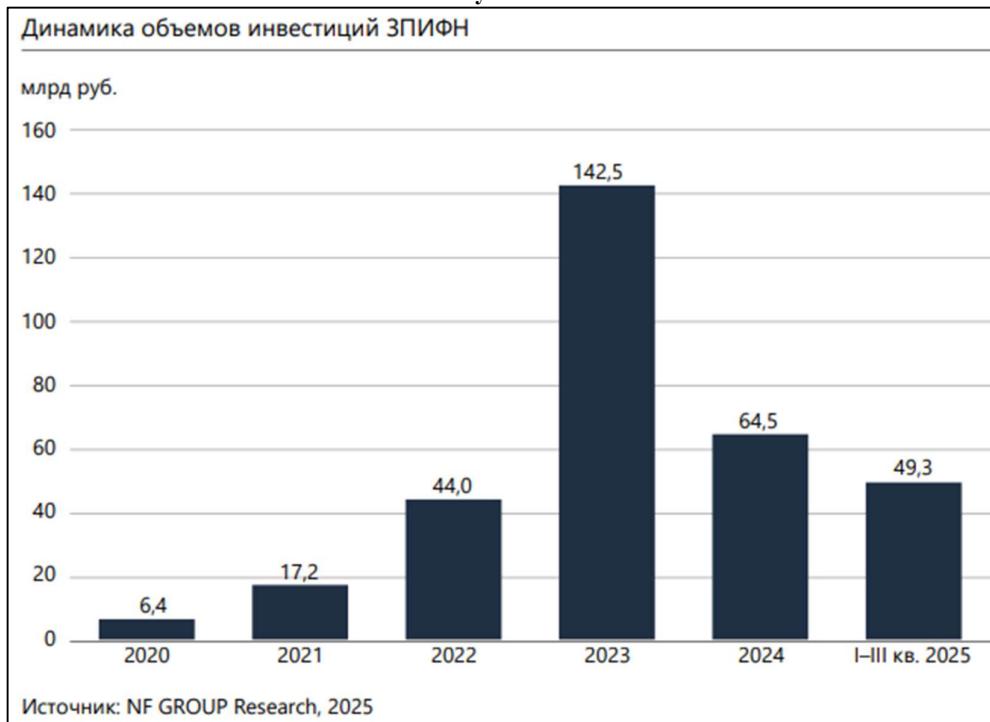
Лидирующие позиции в структуре инвестиций по типу инвестора между собой делят конечные пользователи (34%) и девелоперы (33%). Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 25% против 33% годом ранее. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 3 до 8% по итогам I-III кв. 2025 г.

Рисунок 5.15



По итогам I–III кв. 2025 г. совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФН составил 49,3 млрд руб. В период с 2020 г. наибольший объем коллективных инвестиций был зафиксирован в 2023 г. – объем сделок тогда составлял 142,5 млрд руб. В период с 2022 г. по III кв. 2025 г. наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – около половины всех сделок с ЗПИФН, или 163 млрд руб.

Рисунок 5.16



По итогам I–III кв. 2025 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости составляют: офисная недвижимость – 11–13%, складская недвижимость – 11–13%, торговая недвижимость – 11–13%.

Рисунок 5.17



Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

5.4.2. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа¹⁵

Продажа

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация, экономические страхи и ожидания
- повышение налогов и стоимости содержания
- доступность кредитования бизнеса, ставки и одобляемость
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные, с высокими потолками, с современной отделкой или возможностью ее сделать желательно с наличием парковки. При этом коммерческая недвижимость по средним ценам все равно дешевле жилья.

¹⁵ https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/103664/#iblock_id=3

Рисунок 5.18. Уфа. Сегмент продаж

Ср. цена продаж за м ²	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-кий	Советский	Все районы
Торговые	130 112	122 800	169 900	182 100	151 300	138 500	152 200	150 190
Офисные	128 890	120 990	137 650	166 890	144 790	133 235	136 650	134 660
Универсальн	128 400	113 200	149 800	149 600	141 100	112 100	135 350	132 500
Произв.-скл.	66 450	68 800	81 600	76 810	81 300	66 210	69 800	68 990
Общая	122 663	115 078	145 662	155 514	140 132	121 634	133 514	134 120

Ср. цена продаж за м ²	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Чернико вка	Затон	Инорс	Шакша
Торговые	181 900	176 800	164 200	129 180	177 500	129 200	134 230	123 600	119 900
Офисные	166 566	154 200	150 560	128 890	147 750	111 700	130 400	118 800	110 600
Универс.	136 159	132 770	134 100	128 400	132 100	117 800	129 800	109 900	108 450
Произв.-скл.		75 800	78 900	66 450	89 900	61 200	70 130	70 100	64 870
Общая	138 464	154 163	150 789	129 406	156 357	119 971	132 731	85 500	115 377

Рисунок 5.19.

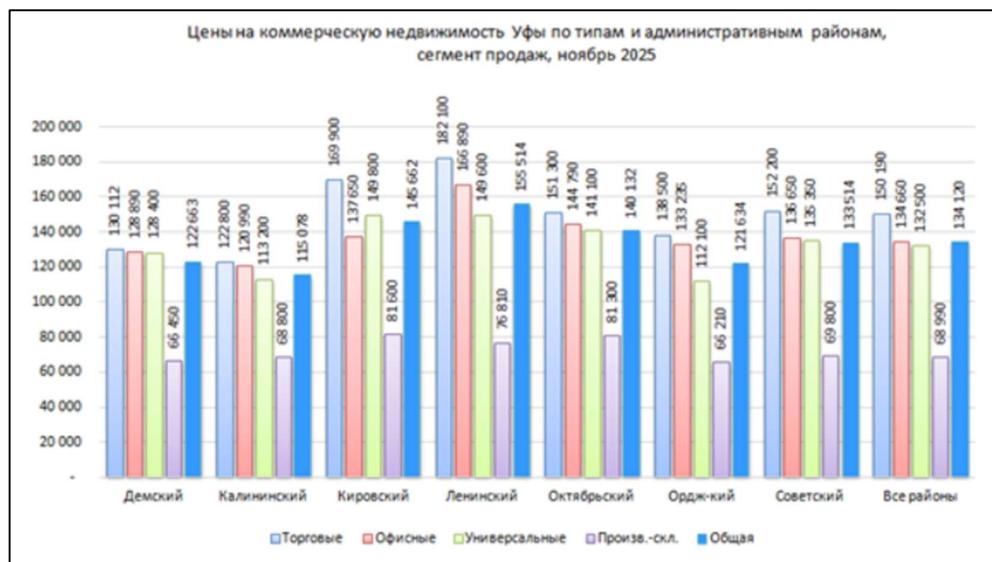


Рисунок 5.20.

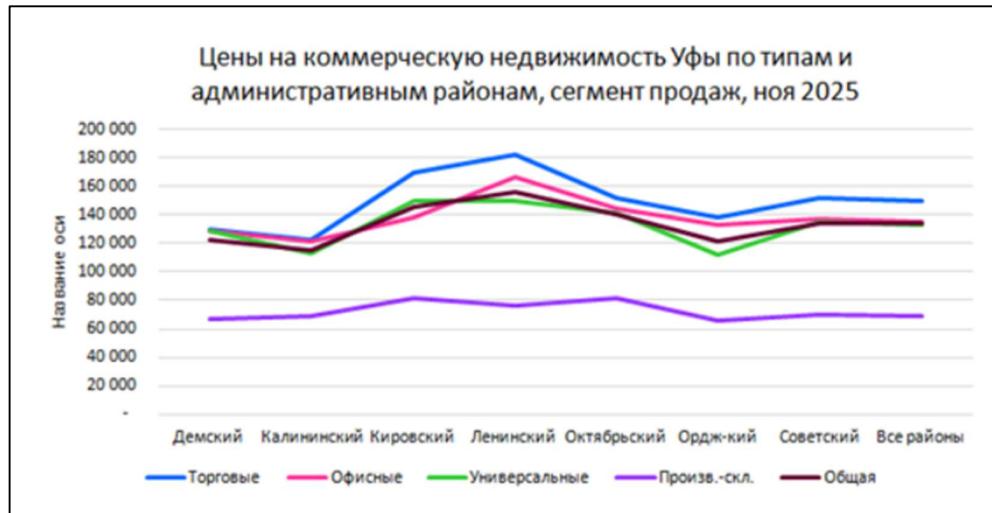
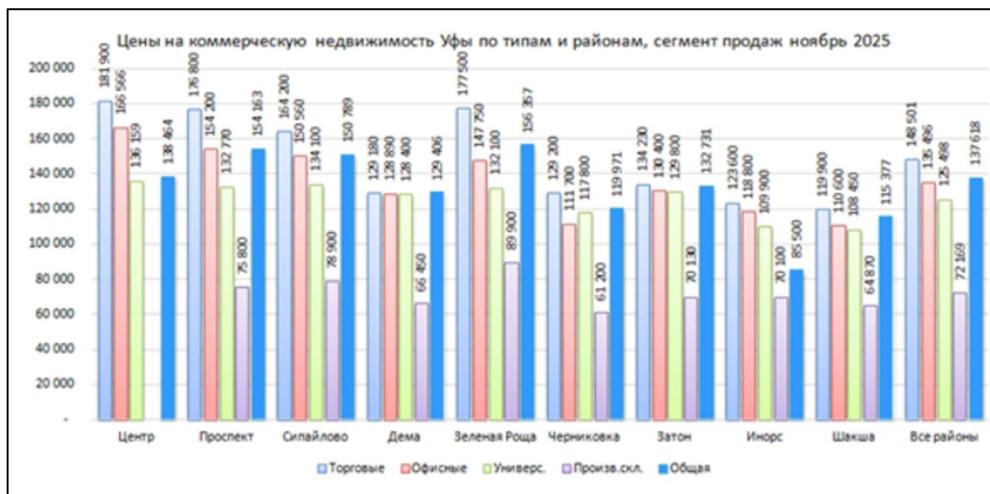


Рисунок 5.21



Аренда

Сегмент сохраняет стабильность со средней активностью. Востребованы небольшие современные помещения.

Так же для аренды важно:

- Экономическая целесообразность размещения бизнеса в локации объекта, проходимость
- Тип планировки помещения, моральный износ помещения и здания в целом
- Транспортная доступность и окружение
- Условия аренды и зачета затрат объекта, стоимость коммунальных платежей;
- Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды;
- Состояние и необходимость дополнительных вложений;
- Физические, технические характеристики объекта, высота потолка стала в последнее время особо значимой;
- Перспектива развития и застройки района. Перспективность вложений

Рисунок 5.22



Рисунок 5.23



Рисунок 5.24

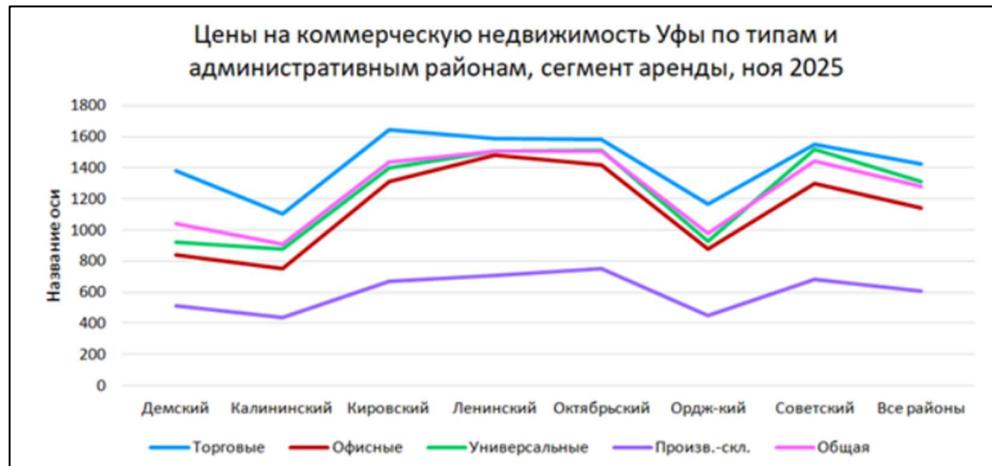


Рисунок 5.25

Ср. цена	Демский	Калининс	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-кий	Советский	Все районы		
Торговые	1380	1105	1645	1590	1580	1170	1550	1425		
Офисные	840	750	1310	1480	1420	880	1300	1140		
Универсальны	920	880	1400	1505	1510	928	1518	1310		
Произв.-скл.	514	440	669	708	755	452	680	605		
Общая	1044	907	1435	1509	1504	980	1442	1280		
Ср. цена аренды за м ²	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Иорс	Шакша	Все районы
Торговые	1820	1690	1600	1380	1634	1205	1170	1154	1120	1425
Офисные	1470	1410	1060	840	1310	885	1060	910	790	1140
Универсальные	1522	1450	1445	920	1345	1160	1100	1126	1080	1310
Произв.-скл.	920	766	810	514	822	480	680	669	600	605
Общая	1549	1519	1404	1044	1460	1066	1146	1103	1026	1280

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

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

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

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

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией

по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Местоположение

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

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

Общая площадь

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

Таблица 5.1 Элементы сравнения

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

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным (ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (ставка ниже среднерыночных данных). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер операционных расходов	Размер операционных расходов отличается в объектах разного класса и площади. Различие может достигать 50% от размера операционных расходов
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. Ввиду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹⁶

По прогнозам консалтинговой компании NF Group, объем ввода новых торговых площадей в стране вырастет на 21% по сравнению с предыдущим годом, достигнув 638 тыс. кв. м. Этот показатель более чем вдвое превышает темпы роста 2025 года.

Основным драйвером ожидаемого подъема станет активность девелоперов в регионах, где насыщенность рынка торговыми комплексами остается невысокой. По данным компании Nikoliers, на долю регионов придется 71% нового строительства, тогда как Москва и Подмосковье обеспечат лишь 20%, а Санкт-Петербург и Ленобласть — 9%.

Эксперты связывают всплеск с переносом сроков сдачи ряда объектов, которые долгое время находились в стадии заморозки. Около 67% строящихся сейчас торговых центров перенесли свой ввод именно на 2026 год. Кроме того, в столице ожидается реализация проектов в рамках программ развития территорий.

Однако отрасль продолжает сталкиваться с системными вызовами. Инвестиции в торговую недвижимость сокращаются: по данным агентства Ricci, к концу 2025 года их объем упал на 48%, до 50–55 млрд рублей. При этом сохраняется риск роста вакантных площадей: в Москве доля свободных помещений в торговых центрах может увеличиться с 6,2% в 2025 году до 8,3% к концу 2026-го на фоне ожидаемого замедления розничных продаж.

Эксперты предупреждают, что долгосрочные перспективы рынка остаются неопределенными. Из-за отсутствия новых проектов и снижения инвестиционной привлекательности объемы ввода торговых площадей в последующие годы могут значительно сократиться. По оценке IBC Real Estate, показатель уже в 2026 году рискует упасть на 34% относительно ожидаемого уровня, до 425 тыс. кв. м.

¹⁶ <https://www.retail.ru/news/rost-vvoda-torgovykh-tsentrsov-v-2026-godu-mozhet-uskoritsya-do-21-12-yanvarya-2026-273297/>

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

6.1. Методика расчета

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

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

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

В рамках настоящего Отчета использовался метод дисконтирования денежных потоков.

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

Расчет справедливой стоимости осуществляется по следующей формуле:

$$PV = \sum_{n=1}^t \frac{FV_n}{(1+r)^n} + \frac{FV_t \times (1+g)}{(1+r)^t}$$

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

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

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$ПВД = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

$$ДВД = ПВД - Потери.$$

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

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

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$

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

Таблица 6.1 Расчет индекса потребительских цен

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Индекс потребительских цен, % прироста	5,1	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 6–18 ноября 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	0,9	1,0	1,7	1,8	1,9	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,5	2,1	1,6	1,6	1,8	1,9	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	5,1	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	16,07	11,09	8,95	8,50	7,96	7,91	7,56
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	87,2	96,8	101,7	103,6	107,3	109,4	111,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	59,1	56,2	57,6	60,1	60,2	61,5	65,3

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>

6.2. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложение со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов¹⁷:

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

где:

BC - безрисковая ставка дохода,

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

L - премия за низкую ликвидность объекта,

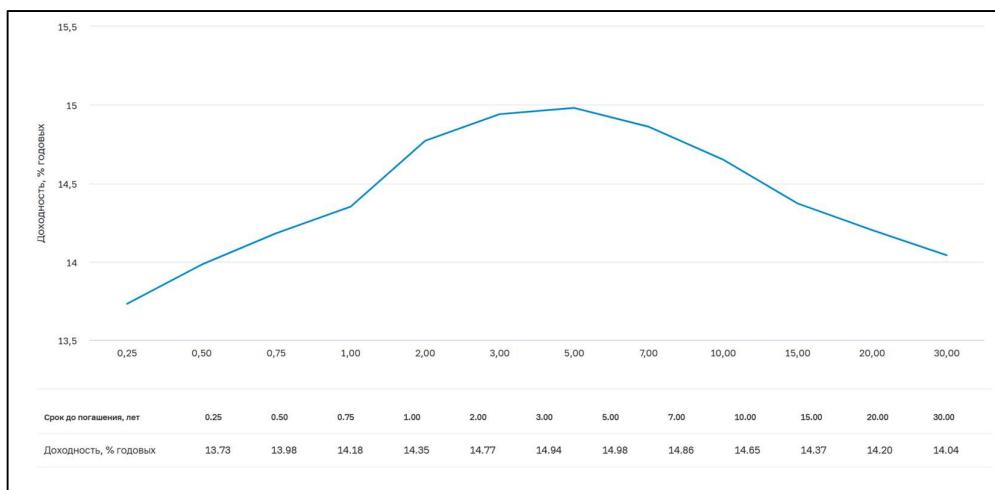
M - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

В качестве безрисковой ставки доходности Оценщиком было использовано значение доходности российских облигаций, которая на дату оценки составила 14,65%¹⁸.

Принт-скрин источника:



Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

¹⁷ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

¹⁸ Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/. Исходя из срока проведения работ и даты оценки, Оценщик предполагает, что за указанный период возможное изменение безрисковой ставки не способно материально повлиять на расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Премия за риск вложений в данную недвижимость

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

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

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

Премия за низкую ликвидность

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

В рамках настоящей оценки данная премия рассчитывалась исходя из среднего значения срока экспозиции объекта недвижимости торгового назначения по группе Б согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>), который на дату оценки составил **7 месяцев**.

Объекты общественного назначения				17	21	31
	5	10	15	8	10	15
13 Административные (офисные) помещения и здания	5	10	15	8	10	15
14 Коммунально-бытовые здания и помещения	6	12	18	10	12	18
15 Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	18	10	12	18
16 Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	7	10	6	7	10
17 Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	7	10	5	7	10
18 Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	9	14	8	9	14
19 Придорожные гостиницы, мотели	2	7	11	6	7	11
20 Базы отдыха, санатории	4	12	18	10	12	18
21 Автосалоны (капитальные здания)	3	8	12	6	8	12
22 Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	5	7	4	5	7
Вспомогательные здания			по срокам зданий основного назначения			
23 Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, трансформаторы и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-objektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

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

Безрисковая ставка x срок экспозиции (месяцев)/12 = 14,65% x 7 / 12 месяцев = 8,55%.

Премия за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Таблица 6.2 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	14,65%
Премия за риск, присущий объекту	2,00%
Премия за низкую ликвидность	8,55%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	26,20%

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

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

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

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

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

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

Норма возврата капитала по методу Инвуда определялась по формуле:

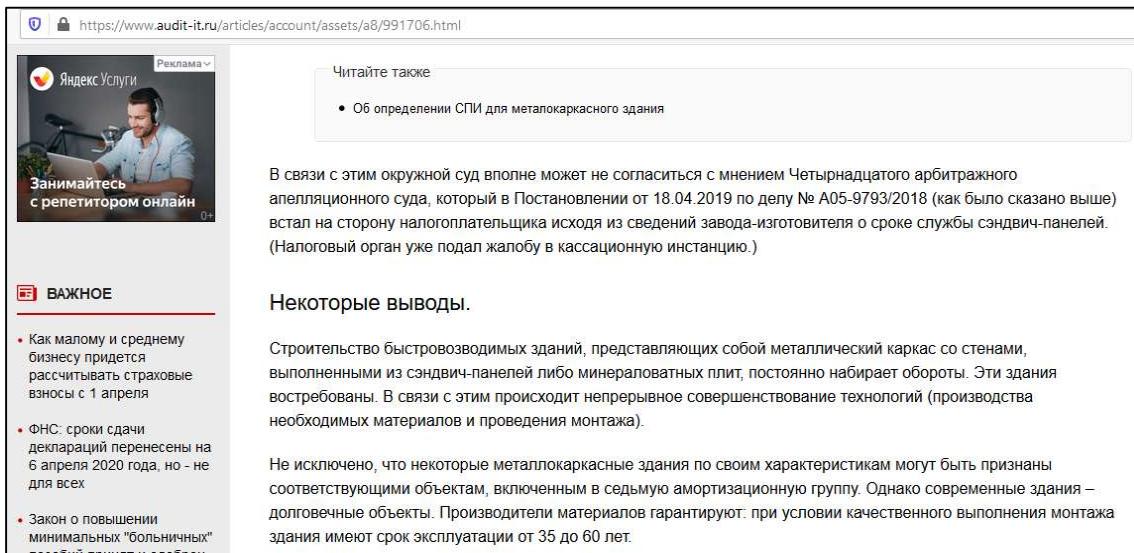
$$HB = Y / ((1+Y)^n - 1),$$

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

Срок жизни определялся согласно данным, представленным в открытых источниках.

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

Принт-скрин источника



Читайте также

- Об определении СПИ для металлокаркасного здания

В связи с этим окружной суд вполне может не согласиться с мнением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда, который в Постановлении от 18.04.2019 по делу № А05-9793/2018 (как было сказано выше) встал на сторону налогоплательщика исходя из сведений завода-изготовителя о сроке службы сэндвич-панелей. (Налоговый орган уже подал жалобу в кассационную инстанцию.)

Некоторые выводы.

Строительство быстровозводимых зданий, представляющих собой металлический каркас со стенами, выполненнымными из сэндвич-панелей либо минераловатных плит, постоянно набирает обороты. Эти здания востребованы. В связи с этим происходит непрерывное совершенствование технологий (производства необходимых материалов и проведения монтажа).

Не исключено, что некоторые металлокаркасные здания по своим характеристикам могут быть признаны соответствующими объектам, включенным в седьмую амортизационную группу. Однако современные здания – долговечные объекты. Производители материалов гарантируют: при условии качественного выполнения монтажа здания имеют срок эксплуатации от 35 до 60 лет.

ВАЖНОЕ

- Как малому и среднему бизнесу придется рассчитывать страховые взносы с 1 апреля
- ФНС: сроки сдачи деклараций перенесены на 6 апреля 2020 года, но - не для всех
- Закон о повышении минимальных "больничных" пособий принят и одобрен

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

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

Таблица 6.3 Расчет нормы возврата капитала и ставки капитализации

Ставка дисконтирования	Год постройки	Фактический возраст	СПИ	ОСПИ	Норма возврата капитала	Ставка капитализации
26,20%	2014	12	60	48	0,0004%	26,20%

Источник: расчеты Оценщика.

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

6.3. Ставка аренды

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

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

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

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

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №6.4, 6.5. и 6.6. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁹:

¹⁹ В случае если ставки аренды включали НДС, то Оценщиком такие ставки аренды отчищались от НДС (22%).

Таблица 6.4. Расчет ставки аренды (подвал) для Объектов оценки складского назначения (автосервис), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, Комсомольская ул., 112	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	3 755,35	500,0	300,0	950,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год с НДС		9 600	9 000	11 400
Описание	<p>СДАМ ВАМ от 20 до 1000 кв.м ТРК "Дом Про Дом", ул.Комсомольская, 112. Расположен в Октябрьском районе на пересечении улиц Комсомольская и 50 лет СССР, соединяющих все районы города.</p> <p>Стоимость аренды обсуждается ИНДИВИДУАЛЬНО!</p> <ul style="list-style-type: none"> - Высокая плотность жилой застройки; - Водоснабжение, водоотведение возможно в случае потребности Арендатора; - Выделяемая электрическая мощность - исходя их потребностей арендатора; - Современные системы кондиционирования и вентиляции; - Возможность заключения долгосрочного договора аренды; - Есть эскалатор, грузовой и грузопассажирский лифт. - Возможность размещения рекламы на фасаде здания <p>В Торговом центре представлен Сетевой продуктовый магазин ОКЕЙ</p> <p>Возможное назначение: Торговая площадь, Офис, Производство, Склад, Общепит, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес, Гостиничный бизнес.</p> <p>Рядом расположены улицы: Проспект Салавата Юлаева, Ростовская, 50 лет СССР, Проспект Октября, Рихарда Зорге, Шафиева, Энтузиастов Кировоградская, Ибрагимова, Рихарда Зорге, Бабушкина, Гражданский проезд, Большая Гражданская, Степана Халтурина, Айсака, Революционная, Ветошникова, Кирова, Цюрупы, Ленина, Карла Маркса, Гоголя, Аксакова, Гафури,</p>	<p>Арт. 128586082 Сдается торговое помещение, площадью 300.00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Юрия Гагарина ул, 1/3</p> <p>Без комиссии для Арендаторов!</p> <p>Лучшее решение для: магазинов промтоварной группы "мужских" магазинов: охота, рыбалка, инструмент и пр.магазины бытовой и оргтехники, магазина обуви, дискаунтеров брендовой одежды, магазины фиксированной цены, детских студий танцев, развития, студий растяжки и йоги</p> <p>ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ:</p> <p>2-й этаж ТЦ "ОЛИМП" площадь - 300 м² свободное пространство с возможностью зонирования высота - 3 м, входная группа в бутик - автоматические роллеты, пассажирский лифт, зона разгрузки и грузовой лифт, аварийный выход, большие рекламные возможности на фасаде</p>	<p>Предлагается в аренду торговое помещение</p> <p>Адрес: г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, д. 31</p> <p>Площадь: 950 м.кв.</p> <p>Технические параметры:</p> <p>Этаж: 1;</p> <p>Высота потолка: 3,5 м;</p> <p>Входная группа: отдельный вход с первого этажа;</p> <p>Зона загрузки: отдельная, удобная для разгрузки товаров;</p> <p>Парковка: выделенная на территории торгового центра и перед фасадом помещения;</p> <p>Отделка: чистовая;</p> <p>Электрическая мощность: по заявке.</p> <p>Финансовые условия:</p> <p>Стоимость аренды включает НДС;</p> <p>Коммунальные и эксплуатационные платежи – оплачиваются отдельно.</p>	

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Заки Валиди, Пушкина, Коммунистическая, Чернышевского		
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/321996427/	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2073412424	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	9 000	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	9 000	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, Комсомольская ул., 112	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-27,80%	-27,80%	-27,80%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 585	6 173	7 820
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 585	6 173	7 820
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 585	6 173	7 820
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	3 755,35	500,00	300,00	950,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	0,00	950,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	500,00	300,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	3 755,35	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,770	0,930	0,930	1,000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на этаж расположения, %		-17,20%	-17,20%	-23,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 452	5 111	6 021
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 452	5 111	6 021
Описание состояния, согласно источника информации	С простой внутренней и наружной отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		-12,12%	-12,12%	-12,12%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 791	4 492	5 291
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют			
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 791	4 492	5 291
Сумма абсолютных корректировок		4 809	4 508	6 109
Коэффициент вариации	8%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,44	0,44	0,42
Вес	100,00%	33,84%	33,84%	32,32%
Вклад в стоимость объекта		1 621	1 520	1 710
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	4 851			
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	3 976			

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 6.5 Расчет ставки аренды (1 этаж) для Объектов оценки торгового назначения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, Комсомольская ул., 112	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	14 836,30	500,0	300,0	950,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год с НДС		9 600	9 000	11 400
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/321996427/	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2073412424	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	9 000	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	9 000	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, Комсомольская ул., 112	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	14 836,30	500,00	300,00	950,00
Площадь 1 этажа	14 836,30	0,00	0,00	950,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	500,00	300,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	1,000	0,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенное значение	1,000	0,930	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		7,53%	7,53%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 806	9 194	10 830
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 806	9 194	10 830
Описание состояния, согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой			
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 806	9 194	10 830
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют			
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 806	9 194	10 830
Сумма абсолютных корректировок		1 166	1 094	570
Коэффициент вариации	8%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,80	0,80	0,91
Вес	100,00%	31,84%	31,84%	36,32%
Вклад в стоимость объекта		3 122	2 927	3 934
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	9 983			
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	8 183			

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 6.6 Расчет ставки аренды (2 этаж и выше) для Объектов оценки торгового назначения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, Комсомольская ул., 112	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	16 866,40	500,0	300,0	950,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		9 600	9 000	11 400
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/321996427/	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2073412424	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	9 000	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	9 000	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, Комсомольская ул., 112	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Юрия Гагарина, 1/3	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 830
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	16 866,40	500,00	300,00	950,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	0,00	950,00
Площадь выше 1 этажа	16 866,40	500,00	300,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	1,000	1,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенное значение	0,940	0,930	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	0,00%	-7,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 072
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 072
Описание состояния, согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой			
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 072
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют			
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 120	8 550	10 072
Сумма абсолютных корректировок		480	450	1 328
Коэффициент вариации	8%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,91	0,91	0,80
Вес	100,00%	34,67%	34,67%	30,66%
Вклад в стоимость объекта		3 162	2 964	3 088
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	9 214			
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	7 552			

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи (аренды)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>), величина корректировки была принята равной 0,95 или **минус 5%** (среднее значение для торговых помещений и зданий с земельным участком для группы Б).

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года						
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)						
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.						
На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt , проведенного за истекший квартал:						
№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²	
	А. При продаже объектов				A группа	B группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81
	Б. При аренде объектов					
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,85

Корректировка на местоположение (район)

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

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

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Расчет корректировки производился на основании данных Ассоциации «СтатРиелт», (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4056-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>) величина корректировки была принята равной $2,13/2,95 - 1 = 0,7220$ или **минус 27,80%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.01.2026 года		коммуникации)		
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,10	3,55	2,76
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,24	1,88	1,53
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,58	2,97	2,21
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,02	3,06	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,95	1,44	1,17
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации: электричество)	1,65	2,51	2,04
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации: электричество)	0,82	1,24	1,01
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	3,59	2,95
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	4,05	3,16
17	Автосалоны фирменные с встроенным офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,02	3,43	2,66
18	Автосалоны фирменные с встроенным офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,21	3,20	2,66
19	Автосалоны фирменные с встроенным офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,75	2,53	2,10
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,84	2,47	2,13
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,42	1,80	1,60
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,41	4,32	3,17

Корректировка на масштаб

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

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения.

Корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Расчет корректировки на этаж расположения производился на основании аналитических данных о диапазонах изменения цены предложения для объектов торгового назначения - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., таблица 325, стр. 386.

Корректировка применялась при необходимости исходя из этажа расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Таблица 325. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,92	0,88 0,96
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,77 0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,71 0,83
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,93	0,92 0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,77 0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,74 0,79

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., таблица 325, стр. 386

Корректировка на физическое состояние объекта

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

Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта

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

Расчет корректировки на состояние производился на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>).

Принт-скрин источника:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обоби, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	1,20
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	1,32
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

01.01.2026

Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке

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

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

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках настоящего расчета, приведены в Таблицах № 6.4-6.6.

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a

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

$$\sum_{j=1}^k K_j^i$$

- общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 8% (<33%).

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

6.4. Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта

Поскольку оцениваемые объекты являются частью торгово-выставочный комплекс «ВДНХ», в качестве арендопригодной площади, Оценщик использовал все арендопригодные помещения Комплекса в совокупности.

Арендопригодная площадь помещений определялась согласно данным технических паспортов, Выписок из ЕГРН на помещения.

Расчет арендопригодной площади представлен в таблицах ниже.

Таблица 6.7 Расчет арендопригодной площади выставочного комплекса (литера Е)

Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3

Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9
Технический этаж	0,0	783,4	783,4
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2

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

Таблица 6.8 Расчет арендопригодной площади торгового комплекса (литера Л)

Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
По техническому паспорту				
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2
2 этаж	8 041,3	0,0	3 231,9	11 273,2
2 этаж (антресоль)	431,4	0,0	370,7	802,1
Технический этаж	0,0	0,0	2 630,8	2 630,8
Итого	17 760,1	1 716,3	11 499,6	30 976,0
По ЕГРН				
Подвал	0,0	2 082,4	86,8	2 169,2
Технический этаж	0,0	0,0	8 641,1	8 641,1
Итого	0,0	2 082,4	8 727,9	10 810,3
Итого	17 760,1	3 798,7	20 227,5	41 786,3

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

Таблица 6.9 Расчет арендопригодной площади

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь в расчет	кв.м.	59 568,5
Общая площадь в подвале	кв.м.	4 903,6
Общая площадь на первом этаже	кв.м.	20 831,1
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.	33 833,8
Арендопригодная площадь в расчет		35 458,0
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.	3 755,3
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше (торговые)	кв.м.	16 866,4

Источник: расчеты Оценщика.

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

Для целей настоящей оценки Оценщиком определен уровень потерь для торговых объектов равный **0,88**, который отражает среднее значение показателя эффективности арендопригодных площадей, по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4044-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>).

Принт-скрин источника:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосбора арендной платы.

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

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,95	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	0,76
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,93
4	Производственные помещения и здания	0,68	0,92	0,84

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Далее прогноз показателя эффективности арендопригодных площадей был спрогнозирован с учетом постепенного роста (1% в год) в течение прогнозного периода с выходом на уровень 2020-2021 гг. **равный 0,93.**

6.6. Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина «операционных расходов собственника» принята равной нижней границе доверительного интервала (в % от величины чистой арендной ставки) - **22,5%** для высококлассной торговой недвижимости, согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2022, «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под. ред. Лейфера Л.А., таблица 37, стр. 100.

Принт-скрин источников:

Типовые операционные расходы арендодателя (собственника) включают:

Эксплуатационные расходы:

- содержание территории, вывоз мусора;
- управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).

Прочие расходы:

- налоговые платежи (налог на имущество),
- плата за землю (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- тарифная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- резерв на замещение (расходы капитального характера).

В соответствии с приведенным распределением расходов между арендатором и собственником для указанных выше видов аренды определяются типовые арендные платежи.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022, «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под. ред. Лейфера Л.А., стр. 45

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

8.2. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта торговой недвижимости

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	19,6% - 23,4%
2. Высококлассная торговая недвижимость	24,9%	22,5% - 27,4%

Таблица 38. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	13,2% - 26,8%
2. Высококлассная торговая недвижимость	24,9%	13,8% - 29,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022, «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под. ред. Лейфера Л.А., таблица 37, стр. 100.

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

Таблица 6.10 Расчет справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Ед. изм.	26.01.2026 - 31.12.2026	2027	2028	2029	2030	2031	Постпрогнозный период
Общая площадь в расчет	кв.м.	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5
Общая площадь в подвале	кв.м.	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6
Общая площадь на первом этаже	кв.м.	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8
Арендопригодная площадь в расчет	кв.м.	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше (торговые)	кв.м.	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4
Ставка аренды для помещений подвала	руб./кв.м./год	3 976	4 147	4 321	4 494	4 674	4 861	5 055
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	8 183	8 535	8 893	9 249	9 619	10 004	10 404
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	7 552	7 877	8 208	8 536	8 878	9 233	9 602
рост	%		4,30%	4,20%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доходная часть								
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	13 909 377	15 574 207	16 228 324	16 877 457	17 552 555	18 254 657	18 984 843
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	113 087 056	126 622 579	131 940 727	137 218 357	142 707 091	148 415 374	154 351 989
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	118 657 946	132 860 255	138 440 386	143 978 001	149 737 121	155 726 606	161 955 670
Потенциальный валовый доход всего	руб.	245 654 379	275 057 041	286 609 437	298 073 814	309 996 767	322 396 637	335 292 503
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды		0,880	0,890	0,900	0,910	0,920	0,930	0,930
Действительный валовый доход от сдачи	руб.	216 175 854	244 800 766	257 948 493	271 247 171	285 197 025	299 828 873	311 822 028
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	12 240 252	13 861 044	14 605 491	15 358 485	16 148 350	16 976 831	17 655 904
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	99 516 610	112 694 095	118 746 655	124 868 704	131 290 524	138 026 298	143 547 350
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	104 418 992	118 245 627	124 596 347	131 019 981	137 758 151	144 825 744	150 618 773
Действительный валовый доход от сдачи всего	руб.	216 175 854	244 800 766	257 948 493	271 247 171	285 197 025	299 828 873	311 822 028
Расходная часть								
Постоянные (невозмещаемые) расходы по арендным ставкам	руб.	(55 272 235)	(61 887 834)	(64 487 123)	(67 066 608)	(69 749 273)	(72 539 243)	(75 440 813)
Операционные расходы по рыночным арендным ставкам, % от ПВД	%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%
Постоянные (невозмещаемые) расходы по договорам аренды всего	руб.	(55 272 235)	(61 887 834)	(64 487 123)	(67 066 608)	(69 749 273)	(72 539 243)	(75 440 813)
ЧОД²⁰ от аренды	руб.	160 903 618	182 912 932	193 461 370	204 180 563	215 447 753	227 289 629	236 381 215
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	144 378 817	131 093 699	109 866 712	91 901 671	76 828 669	64 232 049	
Ставка дисконтирования	%	26,20%	26,20%	26,20%	26,20%	26,20%	26,20%	26,20%
период дисконтирования		0,4658	1,4315	2,4315	3,4315	4,4315	5,4315	5,4315
фактор дисконтирования		0,8973	0,7167	0,5679	0,4501	0,3566	0,2826	0,2826

²⁰ Чистый операционный доход.

Показатель	Ед. изм.	26.01.2026 - 31.12.2026	2027	2028	2029	2030	2031	Постпрогнозный период
Будущая стоимость реверсии	руб.							902 349 140
Коэффициент капитализации	%							26,20%
Текущая стоимость денежных потоков	руб.	618 301 617						
Текущая стоимость реверсии	руб.	255 003 867						
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	873 305 484						

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Торгово-выставочного комплекса «ВДНХ», рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС): 873 305 484 (восемьсот семьдесят три миллиона триста пять тысяч четыреста восемьдесят четыре) рубля.

Распределение полученного результата по каждой оцениваемой позиции проводилось пропорционально полной восстановительной стоимости объекта, полученной в рамках затратного подхода (расчет приведен в Приложении №1 настоящего отчета).

Таблица 6.11 Пообъектные результаты расчета рыночной стоимости помещений и вспомогательных зданий, сооружений и инженерных сетей, входящих в состав Торгово-выставочного комплекса «ВДНХ»

№ п/п	Объекты оценки	Наименование ЗПИФ	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	978 061 013	101 876 876
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 доля в праве $\frac{1}{2}$;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	17 769 062	1 850 863
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве $\frac{1}{2}$;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	17 342 670	1 806 449
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве $\frac{1}{2}$;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	983 981	102 494
5	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 доля в праве $\frac{1}{2}$;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 492 372	155 449
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве $\frac{1}{2}$;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	928 935 747	96 759 885
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	324 854 917	33 837 566
8	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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 110 437	115 665
9	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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 110 437	115 665
10	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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	82 097 301	8 551 426
11	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	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	317 352 045	33 056 051

№ п/п	Объекты оценки	Наименование ЗПИФ	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552;			
12	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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	4 229 403 759	440 543 518
13	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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	17 685 814	1 842 191
14	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.	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	8 417 803	876 815
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	22 796 238	2 374 504
16	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 доля в праве ½;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	5 024 379	523 350
17	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 доля в праве ½.	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	10 911 150	1 136 528
18	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 доля в праве ½;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	2 558 351	266 483
19	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 1 138,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:1879	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	79 769 386	8 308 946
20	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 4 063,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:1883	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	284 710 498	29 656 039
21	Наружные сети водопровода, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 168,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:000000:42994	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	15 896 427	1 655 805
22	Газоснабжение котельной выставочного комплекса по ул. Менделеева 158, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 305,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:000000:42993	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	2 052 388	213 781
23	Наружные сети канализации, назначение: сооружения канализации (10.3), тип объекта: сооружение, протяженность: 755,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул.	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	10 275 516	1 070 319

№ п/п	Объекты оценки	Наименование ЗПИФ	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2004			
24	Тепловые сети, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 239,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2003	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	27 589 058	2 873 734
25	Наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения электроэнергетики (1.1), тип объекта: сооружение, протяженность: 749,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2005	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	1 834 950	191 132
26	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № 6/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, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	2 558 351	266 483
27	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, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	1 492 372	155 449
28	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, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	983 981	102 494
29	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158,номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	5 024 379	523 350
30	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № 6/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, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	17 342 670	1 806 449
31	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № 6/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, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	17 769 062	1 850 863
32	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № 6/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, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	10 911 150	1 136 528
33	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № 6/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, доля в праве $\frac{1}{2}$	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	928 935 747	96 759 885
34	Сооружение, назначение: сооружения канализации. Наименование: Наружные сети дождевой канализации протяженностью 856 м., адрес (местоположение): РФ, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2087	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	9 047 907	942 449
ИТОГО:			8 384 101 318	873 305 484

Источник: Расчеты Оценщика.

7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Выявление итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета Оценщик применил доходный подход, методы затратного²¹ и сравнительного подходов обоснованно не применялись, соответственно, вес доходного подхода составил 100%.

²¹ Метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода применялся вспомогательно, для распределения справедливой стоимости, полученной в рамках доходного подхода

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Стандартами и правилами оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»). Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2022 и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

725 791 778 (семьсот двадцать пять миллионов семьсот девяносто одна тысяча семьсот семьдесят восемь) рублей

Пообъектные итоги по каждому объекту оценки были рассчитаны пропорционально полной восстановительной стоимости объекта, полученной в рамках затратного подхода, представленной в табл. 6.11. настоящего Отчета.

Таблица 8.1 Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;	Нежилое	02:55:010715:1555	101 876 876
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1554	1 850 863
3	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1553	1 806 449
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1549	102 494
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 доля в праве 1/2 ;	Нежилое	02:55:010715:1548	155 449
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1686	96 759 885
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	Нежилое	02:55:010715:1724	33 837 566
8	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403;	Нежилое	02:55:010715:1403	115 665
9	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417;	Нежилое	02:55:010715:1417	115 665
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;	Нежилое	02:55:010715:1550	8 551 426
11	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552;	Нежилое	02:55:010715:1552	33 056 051
12	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: Российской Федерации, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679;	Нежилое	02:55:010715:1679	440 543 518
13	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;	Сооружение	02:55:010715:1396	1 842 191
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российской	Сооружение	02:55:010715:1399	876 815

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС
	Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399.			
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;	Нежилое	02:55:010715:1401	2 374 504
16	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 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1551	523 350
17	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 доля в праве ½.	Нежилое	02:55:010715:1664	1 136 528
18	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 доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1547	266 483
ИТОГО:				725 791 778

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Расчет полной восстановительной стоимости объектов, входящих в состав Торгово-выставочного комплекса «ВДНХ»

Для расчета полной восстановительной стоимости зданий, сооружений и инженерных сетей использовался метод сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 куб. м., 1 пог. м и т.д.) аналогичного объекта, опубликованных в различных справочных и информационных материалах.

При определении полной восстановительной стоимости объекта оценки Оценщиком была использована методика приведения стоимости строительства, определенной в базисном уровне, к стоимости на дату оценки.

Базисный уровень цен определялся по укрупненным показателям стоимости строительства (Ко-Инвест):

- «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», М., 2020 г., составленными в ценах на 01.01.2020 г.
- «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», М., 2020 г., составленными в ценах на 01.01.2020 г.
- «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», М., 2020 г., составленными в ценах на 01.01.2020 г.
- «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства», М., 2020 г., составленными в ценах на 01.01.2020 г.
- «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства», М., 2020 г., составленными в ценах на 01.01.2020 г.

В справочных показателях стоимости, включенных в разделы 3 и 4, учтен следующий круг затрат:

1. прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
2. накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
3. прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
4. средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7 для условий точечной застройки объектов (для справочника «Общественные здания»);
5. усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения,

зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Все приведенные в сборниках здания и сооружения разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях.

Подбор объекта-аналога производится посредством поиска объекта-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому объекту. В случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам объектам других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Расчет полной восстановительной стоимости производится по формуле:

$$ПСВ = V_0 * (C_a + \sum C_{тыс. руб.}) * И_1 * \sum C_{коэф.},$$

где:

ПСВ	— полная стоимость воспроизводства объекта на дату оценки, руб.;
V₀	— величина удельного показателя (общая площадь - кв.м., строительный объем - куб.м или здание в целом - 1 шт.);
C_a	— стоимость воспроизводства единицы удельного показателя (1 кв.м., 1 куб.м или 1 шт.) в базисных ценах, руб.;
ΣC_{тыс. руб.}	— поправки, выраженные в тыс. руб. на единицу удельного показателя;
И₁	— интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ в регионе расположения объекта от базисного периода в зависимости от класса конструктивных систем к дате оценки;
ΣC_{коэф.}	— поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов.

Расчет полной восстановительной стоимости представлен в таблице ниже.

Таблица 9.1 Расчет полной восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Описание	Расчетный показатель (кв. м, м, км, т, куб. м)	КС	Наименование аналога	Код объекта- аналога	Единица измерения	КС	Справочная стоимость 1 ед. измерения здания, руб.	Источник	Страница
1	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 1 138,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:1879;	2014	Эстакада ж/б	1 139	KC-10	Мост ж/б	ruM3.01.003.0 003	кв. м	KC-10	68 841	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	67
2	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 4 063,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:1883;	2014	Эстакада ж/б	4 064	KC-10	Мост ж/б	ruM3.01.003.0 003	кв. м	KC-10	68 841	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	67
3	Наружные сети водопровода, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 168,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:000000:42994;	2014	Полиэтилен, диаметр 100-110 мм.	1 168	KC-8A	Сети канализации из полиэтиленовых труб	ruИ3.07.051.0 241	м.	KC-8A	14 407	Сооружения городской инфраструктуры, 2020г.	212
4	Газоснабжение котельной выставочного комплекса по ул. Менделеева 158, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 305,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:000000:42993;	2014	Сталь, диаметр 159 мм.	0,305	KC-12	Газопроводы уличные из стальных труб низкого и среднего давления	ruИ3.06.010.0 018	км	KC-12	6 763 982	Сооружения городской инфраструктуры, 2020г.	128
5	Наружные сети канализации, назначение: сооружения канализации (10.3), тип объекта: сооружение, протяженность: 755,0	2014	Полиэтилен, диаметр 100-150 мм.	755	KC-8A	Сети канализации из полиэтиленовых труб	ruИ3.07.051.0 241	м.	KC-8A	14 407	Сооружения городской инфраструктуры, 2020г.	212

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Описание	Расчетный показатель (кв. м, м, км, т, куб. м)	КС	Наименование аналога	Код объекта- аналога	Единица измерения	КС	Справочная стоимость 1 ед. измерения здания, руб.	Источник	Страница
	м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:2004;											
6	Тепловые сети, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 239,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:2003;	2014	Сталь, диаметр 325, 60, 40 мм.	1,239	KC-12	Трубопроводы теплоснабжения бесканальной прокладки	ruИЗ.09.001.0 138	км	KC-12	22 382 490	Сооружения городской инфраструктуры, 2020г.	257
7	Наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения электроэнергетики (1.1), тип объекта: сооружение, протяженность: 749,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:2005;	2014	ЛЭП 0,4 кВ, 4*185, алюминиевы й провод	0,749	KC-14	Кабели силовые в грунте, 1кВ	ruИЗ.10.003.0 417	км	KC-14	2 589 410	Сооружения городской инфраструктуры, 2020г.	272
8	Сооружение, назначение: сооружения канализации. Наименование: Наружные сети дождевой канализации протяженностью 856 м., адрес (местоположение): РФ, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2087.	2014	Полиэтилен, диаметр 75- 100 мм.	856	KC-8A	Сети канализации из полиэтиленовых труб	ruИЗ.07.051.0 240	м.	KC-8A	11 189	Сооружения городской инфраструктуры, 2020г.	212
9	Выставочный комплекс (литера Е)	2014	-	124 861	KC-1	Торговый центр/комплекс- де люкс	ruО3.08.000.0 108	куб. м.	KC-1	22 137	Общественные здания, 2020г.	525
10	Торговый комплекс (литера Л)	2014	-	191 125	KC-1	Торговый центр/комплекс- де люкс	ruО3.08.000.0 120	куб. м.	KC-1	24 616	Общественные здания, 2020г.	529
11	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м,	2014	-	101	KC-1	Трансформаторные подстанции	ruП3.19.000.0 072	куб. м.	KC-1	10 421	Промышленные здания, 2020г.	1172

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Описание	Расчетный показатель (кв. м, м, км, т, куб. м)	КС	Наименование аналога	Код объекта- аналога	Единица измерения	КС	Справочная стоимость 1 ед. измерения здания, руб.	Источник	Страница
	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;											
12	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;	2014	-	101	KC-1	Трансформаторные подстанции	ruП3.19.000.0 072	куб. м.	KC-1	10 421	Промышленные здания, 2020г.	1172
13	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;	2013	-	4 013	KC-4	Котельные	ruП3.19.000.0 041	куб. м.	KC-4	5 735	Промышленные здания, 2020г.	1167
14	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	2013	-	139	KC-1	Склад ГСМ	ruС3.13.000.0 034	куб. м.	KC-1	8 607	Складские здания и сооружения, 2020г.	136
14.1	Емкость, 40 куб. м, 4 шт.	-	-	160	KC-11	Резервуары вертикальные стальные	ruM3.05.007.0 004	куб. м	KC-11	16 475	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	177
14.2	Емкость, 20 куб. м, 2 шт.	-	-	40	KC-11	Резервуары вертикальные стальные	ruM3.05.007.0 003	куб. м	KC-11	23 528	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	177
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	-	-	6	KC-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0 002	м.	KC-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Описание	Расчетный показатель (кв. м, м, км, т, куб. м)	KC	Наименование аналога	Код объекта- аналога	Единица измерения	KC	Справочная стоимость 1 ед. измерения здания, руб.	Источник	Страница
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	-	-	12	KC-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0 002	м.	KC-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	-	-	94	KC-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0 002	м.	KC-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	-	-	55	KC-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0 002	м.	KC-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	-	-	65	KC-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0 002	м.	KC-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.8	Эстакада	-	-	1	KC-10	Эстакады для мойки автомобилей	ruM3.01.013.0 001	шт.	KC-10	288 764	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	70
15	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;	2013	Металл, 3 шт., высота 40 м., диаметр 2,5 м.	120	KC-11	Дымовые трубы	ruM3.06.012.0 002	м.	KC-11	122 688	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	200
16	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № 6/н, номера на помещении: 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;	2014	-	25 923	KC-1	Паркинг неотапливаемый (без подземной части)	ruO3.09.000.0 036	куб. м	KC-1	2 435	Общественные здания, 2020г.	556

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.2 Расчет полной восстановительной стоимости (продолжение)

№ п/п	Наименование объекта	Кинфл	Крг-эк	Стоимость 1 ед. измерения здания на дату проведения оценки, руб.	Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.
1	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 1 138,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:1879;	1,4335	0,71	70 065	79 769 386
2	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 4 063,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:1883;	1,4335	0,71	70 065	284 710 498
3	Наружные сети водопровода, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 168,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:000000:42994;	1,4335	0,659	13 610	15 896 427
4	Газоснабжение котельной выставочного комплекса по ул. Менделеева 158, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 305,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:000000:42993;	1,4335	0,694	6 729 141	2 052 388
5	Наружные сети канализации, назначение: сооружения канализации (10.3), тип объекта: сооружение, протяженность: 755,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:2004;	1,4335	0,659	13 610	10 275 516
6	Тепловые сети, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 239,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:2003;	1,4335	0,694	22 267 198	27 589 058
7	Наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения электроэнергетики (1.1), тип объекта: сооружение, протяженность: 749,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:2005;	1,4335	0,66	2 449 867	1 834 950
8	Сооружение, назначение: сооружения канализации. Наименование: Наружные сети дождевой канализации протяженностью 856 м., адрес (местоположение): РФ, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2087.	1,4335	0,659	10 570	9 047 907
9	Выставочный комплекс (литера Е)	1,4335	0,736	23 356	2 916 225 381
10	Торговый комплекс (литера Л)	1,4335	0,736	25 971	4 963 756 780
11	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;	1,4335	0,736	10 994	1 110 437
12	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;	1,4335	0,736	10 994	1 110 437
13	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;	1,4335	0,691	5 681	22 796 238
14	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;	1,4335	0,736	9 081	1 265 440
14.1	Емкость, 40 куб. м, 4 шт.	1,4335	0,838	19 791	3 166 517

№ п/п	Наименование объекта	Кинфл	Крг-эк	Стоимость 1 ед. измерения здания на дату проведения оценки, руб.	Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.
14.2	Емкость, 20 куб. м, 2 шт.	1,4335	0,838	28 263	1 130 523
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	1,4335	0,694	11 084	66 502
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	1,4335	0,694	11 084	133 003
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	1,4335	0,694	11 084	1 039 643
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	1,4335	0,694	11 084	604 057
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	1,4335	0,694	11 084	718 218
14.8	Эстакада	1,4335	0,71	293 900	293 900
15	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;	1,4335	0,838	147 382	17 685 814
16	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № 6/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.	1,4335	0,736	842	21 822 299
Итого:					8 384 101 318

* Стоимость определена с учетом доли конструктивных элементов, входящих в состав оцениваемого объекта

Источник: расчет Оценщика

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода Объект-аналог №1

The image displays three screenshots of a real estate listing page from ufa.cian.ru, showing a commercial property for rent. The top screenshot shows the main listing page with a large image of the interior of a shopping mall, the price of 400,000 R/mес., and contact information. The middle screenshot shows a detailed report page with various filters and a summary of the property's features. The bottom screenshot shows a feedback page where a user has asked a question. The URL for the listing is <https://ufa.cian.ru/rent/commercial/321996427/>.

Объект-аналог №2

Сдаётся торговое помещение, 300 м²
225 000 ₽/мес.

Админ Админ
На Домлик 2 мес.
LGR LISOVSKY KOTTAGES

+7 (960) 805-05-43

Поделиться Избранное

300 м² Площадь 2 из 4 Этаж

Уфа, Сипайлово м-н, улица Юрия Гагарина, 1/3

Общаясь 14 квартир

Сдатчик: АН LGR

Описание

Арт: 128586082 Сдается торговое помещение, площадью 300.00 кв.м., расположенное по адресу: Уфа, Юрия Гагарина ул, 1/3

Без комиссии для Арендаторов!

Лучшее решение для:
магазинов промышленной группы "мужских" магазинов: охота, рыбака, инструмент и пр.магазинов бытовой и ортехники,магазина обувь,изделий,стеклянной мебели,одежды,магазинов фиксированной щеняческих студий,танцев,развигающихся растяжки и йоги

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ:

2-й этаж ТЦ "ОЛИМП" площаь - 300 квадратных метров с возможностью зонирования высота - 3 метровая группа в бутик - автоматические роллеты,акриловый лифт,зона разгрузки и грузовой лифт,такси,входные двери,рекламные возможности на фасаде

ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

2-й этаж ТЦ "ОЛИМП" на выходе в Сипайлово,Стабильно высокий трафик торгового центра ТЦ расположено в густонаселенном спальном микрорайоне,развитая инфраструктура общественного транспорта "Метро", "Сабантуй", "Золотой Логос (одевада)", "Енисик" - магазин товаров для детей, "МетроFitness", "SKLAD-DISKONT" - магазин бытовой техники, ПВЗ "СИТИПИНК" и "ОЗОН", множество налив горючего бутиков и бутиков оказания различных услуг.

Стоимость аренды 225 000 руб./мес. (750 руб./м²).
Дополнительная электропитание, вывоз мусора.

Помещение свободно для аренды!

Возможность аренды торговых помещений от 20 до 300 м² в данном ТЦ!

Более подробную информацию уточните у наших специалистов.

Отдел Комерческой Недвижимости
АН LGR

Параметры объекта

Площадь	300 м ²	Этаж	2
Комнат в помещении	1	Вход в помещение	Общий
Состояние	Косметический	Мощность	40 кВт
Тип аренды	Праява	Залог	225 000 ₽

Показать полностью ▾

Расположение

Уфа, Сипайлово м-н, улица Юрия Гагарина, 1/3

https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2073412424

Объект-аналог №3

Сдаётся торговое помещение, 950 м²
902 500 ₽/мес.

Без комиссии

АШ Айгуль Шакирова

Центр Коммерческой Недвижимости

+7 (961) 363-79-45

Поделиться Избранное

1 из 12

950 м² Площадь 1 из 2 Этаж

Уфа, Зелёная роща м-н, Бакалинская улица, 31

Обновлено 27 июля 14

Описание

Предлагается в аренду торговое помещение

Адрес: г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, д. 31

Площадь: 950 м²

Технические параметры:

Этаж: 1

Высота потолка: 3,5 м;

Входная группа: отдельный вход с первого этажа;

Зона загрузки: отдельная, удобная для разгрузки товаров;

Парковка: выделенная на территории торгового центра и перед фасадом помещения;

Отделка: чистовая;

Электрическая мощность: по заявке.

О комплексе:

Торговая галерея является продолжением торговой зоны центра "Ультра", где представлены такие именные арендаторы, как:

Продовольственный гипермаркет "Лента";
Супермаркет детских товаров "Детский мир";
Гипермаркет электроники "Эльдорадо";
Кинокомплекс на Византии;
Детская игровая зона.

Принимающая локация:

Удобная транспортная доступность – рядом проспект Салавата Юлаева, улицы Менделеева и Айской, высокий график покупателей благодаря популярным арендаторам и развитой инфраструктуре.

Отделенная зона загрузки.

Финансовые условия:

? Стоимость аренды включает НДС;

? Коммунальные и эксплуатационные платежи – оплачиваются отдельно.

Идеально подходит для:

Скрыть ^

Параметры объекта

Площадь	950 м ²	Этаж	1
Налогобложение	УСН	Этажей в здании	2

Расположение

Уфа, Зелёная роща м-н, Бакалинская улица, 31

Карта: 2GIS

Все Красота Детские сады Кафе и рестораны Продукты Аптеки

https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170

Копии страниц по Объектам-аналогам для применения затратного подхода

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



МОСТЫ ДЛИНОЙ СВЫШЕ 30 М (БЕЗ ПОДХОДОВ) МОСТЫ / АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ И ДОРОГИ					Высота, м: до 5	КС - 10
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Средняя высота опор от обреза фундамента до 5 м		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Железобетонные				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
М3.01.003.0003				РУБ. на 1 м ² моста	68841.0	

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: МОСТЫ / АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ И ДОРОГИ

Объект: гпМ3.01.003.0003 / МОСТЫ ДЛИНОЙ

СВЫШЕ 30 М (БЕЗ ПОДХОДОВ)

Порядок стоимости: 68XXX.XX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Магистральные сети и транспорт."](#)

[Для подраздела](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов](#)

[РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоймостные коэффициенты](#)

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



группа
компаний
КО-ИНВЕСТ[®]

БЮДЖЕТЫ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА • СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНВЕСТИЦИИ

RIGEL



СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ / СЕТИ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ					KC - 8а
ОПИСАНИЕ:	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Диаметром, мм: 101 - 150	ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Для сельских населенных пунктов				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.07.051.0241				РУБ. на 1 м	14407.0

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-37-6 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ / СЕТИ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ

Объект: гИИЗ.07.051.0241 / СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ

Порядок стоимости: 14XXX.XX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)

[Для подраздела](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоймостные коэффициенты](#)

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ
СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий
ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ
СТАЛЬНЫХ ТРУБ / ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

Диаметр газопровода 200 мм
Поправка к стоимости 1 км газопровода
при транспортировании газа высокого
давления - 3.52 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией /
фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубы / запорные
устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений /
переходы в фуртах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами
В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и
затраты по электрической защите газопроводов

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.06.010.0018				РУБ. на 1 км	6533986.0

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-37-6
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ / ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объект: гиИЗ.06.010.0018 / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий

Порядок стоимости: 65XXXXX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Пла изданія КО-ИНВЕСТ серії "Справочник оценщика"](#)

[Пла изданія "Сооружения городской инфраструктуры"](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

[Пла изданія КО-ИНВЕСТ серії "Справочник оценщика" Класификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



группа
компаний
КО-ИНВЕСТ[®]

БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ / СЕТИ

RIGEL



Трубопроводы теплоснабжения. Бесканальная прокладка в АПБ изоляции при условном давлении 1.6 Мпа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ / СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ					КС - 12
ОПИСАНИЕ: Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.14					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
Из.09.001.0138				РУБ. на 1 км	2238249 0.0

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-37-6
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ / СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

Объект: гИз.09.001.0138 / Трубопроводы теплоснабжения. Бесканальная прокладка в АПБ изоляции при условном давлении 1.6 Мпа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах

Порядок стоимости: 22XXXXXX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ОПИСАНИЕ:	Конструктивное решение:				KC - 14
Марка ААШв, сечение 4 x 185	Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м ³	ПЛОЩАДЬ м ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
Из.10.003.0417				РУБ. на 1 км	2589410.0

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". ISBN 978-5-903734-37-6
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 кВ / ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ
Объект: гиИз.10.003.0417 / Кабели силовые с бумажной изоляцией и алюминиевой жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ
Порядок стоимости: 25XXXXX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты](#)
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ / СЕТИ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ					KC - 8а
ОПИСАНИЕ:	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Диаметром, мм: до 100	ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Для сельских населенных пунктов				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.07.051.0240				РУБ. на 1 м	11189.0

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-37-6 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ / СЕТИ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ
Объект: гиЗ.07.051.0240 / СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ
Порядок стоимости: 11XXX.XX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Из изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)
[Для подраздела](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоймостные коэффициенты](#)
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ[®]

консалтинг • дизайн • экспертиза • строительный надзор • управление

RIGEL



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЫ										Этажность: от 1 до 3		Высота, м: до 5		КС + 1		
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонный		ПРОЧЕЕ: Учтена стоимость лестничных ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТЫ: Включены пассажирские лифты		
НДС ОБЪЕКТА И ДОГОВОРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ №	ПЛОЩАДЬ №	КЛАСС КАФЕСТА	СВОЙСТВА ИЗНЯТЫЕ		СТОИМОСТЬ ЦЕЛЮЩИХ ИЗНЯТЫХ ОБЪЕКТА	
03.08.000.0108										от 117756 до 152256	от 22556 до 30450	De Luxe	РУБ. на 1 м2		22137	
ПРИДАЧА ЧАСТИ ЧАСТИ	ПРИДАЧА ЧАСТИ ЧАСТИ	СТЕНЫ ПОДВОДНЫХ СИСТЕМ	СТЕНЫ ПОДВОДНЫХ СИСТЕМ	ПОДВОДНЫЙ ПОДЪЕМНИК	ПОДЪЕМНИК	ПОДЪЕМНИК ДЛЯ ПОДЪЕМНИКА	ПОДЪЕМНИК ДЛЯ ПОДЪЕМНИКА									
532,47	0,47%	1271,53	285,97	2371,48	1044,94	723,27	1655,90	2268,32	1132,66	2054,89	2231,70	240,59	2140,49	161,68	375,35	
2,36%	2,47%	5,74%	1,29%	10,71%	4,72%	3,27%	21,03%	10,70%	5,12%	6,29%	18,11%	1,09%	0,87%	0,73%	1,70%	

Для актуализации стоимости зданий с 2022 необходимо строго следовать инструкции
указанным по ссылке: <http://files.coinvest.ru/files/pdf>

Базовый регион: Московская Область для зданий 2020г.

Пользователь: ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ"/4027088112

Раздел: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЫ

Объект: ru03.08.000.0108 / ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС

Порядок стоимости: 22XXX,XXX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для зданий КО-ИНВЕСТ серии "Строительных оценщиков"](#)

[Для зданий "Общественные здания"](#)

[Для подразделения](#)

[Список населенных пунктов санкционированных районов РБ](#)

[Карта санкционированных районов РБ](#)

[Кодирование здания](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

[Для зданий КО-ИНВЕСТ серии "Строительных оценщиков" Классификатор КС](#)

Источник данных: Справочник оценщика "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-коды, в правом верхнем углу, являются средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Объект: ru03.08.000.0108 / КС - 1
2020г. / г. Москва

Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.20	24217	01.07.20	24613
01.02.20	24253	01.08.20	24651
01.03.20	24253	01.09.20	24667
01.04.20	24314	01.10.20	24686
01.04.20	24330	01.11.20	24724
01.06.20	24368	01.12.20	24762

Стр. 1, НП10310, 25-03-2023

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

(495)988-20-83, support@coinvest.ru

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЫЙ										Этажность: от 1 до 3	Высота, м: до 5	КС -						
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:								
ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонный ПРОЧНОСТЬ: Учтена стоимость листовых ДОБРОПРОДСТВЕННЫЕ РАБОТЫ: Включены пассажирские лифты										ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОДЪЕМНОГО ПРИЕМНИКА								
КОСТЬЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										СОВРЕМЕННОСТЬ И КОМПЛЕКСНОСТЬ	СОВРЕМЕННОСТЬ И КОМПЛЕКСНОСТЬ	СОВРЕМЕННОСТЬ И КОМПЛЕКСНОСТЬ	СОВРЕМЕННОСТЬ И КОМПЛЕКСНОСТЬ					
ОЗ.000.000.01.0										от 37356 до 37356	от 37354 до 36756	De Luxe	руб. на 1 м ²					
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	СТАНДАРТНЫЕ	СТАНДАРТНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОГРАНИЧЕНЫ	ПРИБЛИЖАЮЩИЕСЯ К ПОДЪЕМНОМУ	ПРОМЫШЛЕННЫЙ	ПРИБЛИЖАЮЩИЕСЯ К ПОДЪЕМНОМУ	ПРИБЛИЖАЮЩИЕСЯ К ПОДЪЕМНОМУ	ПРИБЛИЖАЮЩИЕСЯ К ПОДЪЕМНОМУ	24616										
580.99	600112	1413.95	318.81	1637.09	1161.97	10.71%	4.72%	3.27%	21.03%	1623.58	159.52	2287.26	2488.33	167.55	2380.22	179.81	437.46	
2.36%	2.47%	5.74%	1.29%	10.71%	4.72%						5.12%	0.29%	10.11%	1.09%	0.67%	1.73%		

<p>Для актуализации стоимости изданий с 2022 необходимо строго следовать методическим указаниям по ссылке: http://fms.confex.ru/rus/1919.pdf</p> <p>Базовый регион: Московская Область для изданий 2020г. Пользователь: ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ" 4027088112</p> <p>Раздел: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ Объект: id03.08.000.0120 / ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС Порядок стоимости: 24Х00000 РУБ. / 01.01.2020</p> <p>Сопутствующая информация: <u>Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник олимпиад"</u> <u>Для издания "Общественные здания"</u> <u>Для подразделения</u> <u>Список населенных пунктов сейсмостойких районов РФ</u> <u>Карты сейсмостойких районов РФ</u> <u>К определению износа</u> <u>Сейсмостойкие коэффициенты</u> <u>Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник олимпиад" Классификатор КС</u></p> <p>Источник данных: Справочник оценщика "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-сфера, вправом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии позиционного кода.</p>	<p>Объект: ru03.08.000.0120 / КС - 1 2020г. / г. Москва</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.20</td><td>26929</td><td>01.07.20</td><td>27369</td></tr> <tr> <td>01.02.20</td><td>26969</td><td>01.08.20</td><td>27412</td></tr> <tr> <td>01.03.20</td><td>26969</td><td>01.09.20</td><td>27429</td></tr> <tr> <td>01.04.20</td><td>27037</td><td>01.10.20</td><td>27450</td></tr> <tr> <td>01.04.20</td><td>27055</td><td>01.11.20</td><td>27493</td></tr> <tr> <td>01.06.20</td><td>27097</td><td>01.12.20</td><td>27535</td></tr> </tbody> </table>	Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.20	26929	01.07.20	27369	01.02.20	26969	01.08.20	27412	01.03.20	26969	01.09.20	27429	01.04.20	27037	01.10.20	27450	01.04.20	27055	01.11.20	27493	01.06.20	27097	01.12.20	27535
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																										
01.01.20	26929	01.07.20	27369																										
01.02.20	26969	01.08.20	27412																										
01.03.20	26969	01.09.20	27429																										
01.04.20	27037	01.10.20	27450																										
01.04.20	27055	01.11.20	27493																										
01.06.20	27097	01.12.20	27535																										

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



TRANСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ ЗДАНИЯ НЕДОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ										Этажность: 1 Высота, м: 7.75 КС - 1					
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
ФУНДАМЕНТЫ: Бетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Старые железобетонные КРОВЛЯ: Две склоны рулонные ПОЛЫ: Бетонные / силикатные															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ															
ПГ13.19.000.0072															
ОБЪЕМ ПЛОЩАДЬ КЛАСС КАЧЕСТВА ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ СТОИМОСТЬ ОЦЕНКИ ПОДСТАНЦИИ															
108	Базис	руб.	на 10 кв	104207.0											
Фундаменты (железобетонные) Каркас Стены (железобетонные обивки) Погодо-климатические Покрытия Кровли Пластиковые Макетные Декоративные Двери, окна, лестницы Потолки Полы Пристройки Конструкции Декоративные Вентиляционные и кондиционерные системы Электро-силовые и коммуникации Системы стабилизации напряжения Горячий водоснабжение Системы стабилизации температуры	10841.56 16.00%	11633.45 16.00%	15413.70 1.00%	15413.75 10.00%	9537.70 6.00%	10795.70 13.00%	2134.30 7.00%	2083.30 2.00%	7554.35 7.00%	416.73 0.40%	313.41 0.33%	255.86 0.25%	53.63 0.05%		

Источник данных: Справочник оценщика "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-39-10 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: ЗДАНИЯ МЕДОТРАСЛЕВОГО

ПРИМЕНЕНИЯ

Объект: г/п Г13.19.000.0072 / ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ

ПОДСТАНЦИИ

Порядок стоимости: 10XXXX.Х РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник

оценщика".

Для издания "Промышленные здания"

Список населенных пунктов сейсмоактивных районов

РФ

Карты сейсмоактивных районов РФ

К определению износа

Стоимостные коэффициенты

Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник

оценщика" Классификатор КС

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ДЫМОВЫЕ ТРУБЫ ДЫМОВЫЕ ТРУБЫ / ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СТАНЦИИ И СЕТИ					Высота, м: от 20 до 40	КС - 11
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Высота от 20 до 40 м, диаметр выходного отверстия от 0.60 м до 2.00 м		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Металлические. Футеровка огнеупорным кирпичом				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
M3.06.012.0002				РУБ. на 1 м	122688.0	

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: ДЫМОВЫЕ ТРУБЫ / ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СТАНЦИИ И СЕТИ

Объект: г/п M3.06.012.0002 / ДЫМОВЫЕ ТРУБЫ

Порядок стоимости: 12XXXX.X РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Магистральные сети и транспорт"](#)

[Для подраздела](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

[Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей) РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ / СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ		КС - 11			
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Фундаменты с сооружениями - 16.00 % / резервуары с лестницами - 60.00 % / окраска - 2.00 % / оборудование - 22.00 %		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Состав: земляные работы с обвалованием и благоустройством / фундаменты с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска и оборудование ФУНДАМЕНТЫ: Песчаные с отмосткой			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
M3.05.007.0004	60			РУБ. на 10 м ³	164748.0

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ /
СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ
Объект: M3.05.007.0004 / РЕЗЕРВУАРЫ
ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей)
Порядок стоимости: 16XXXXX РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
[Приложение КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)
[Приложение "Магистральные сети и транспорт"](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты](#)
[Приложение КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей) РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ / СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ					КС - 11
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Состав: земляные работы с обвалованием и благоустройством / фундаменты с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска и оборудование					
ФУНДАМЕНТЫ: Песчаные с отмосткой					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
M3.05.007.0003	36			РУБ. на 10 м ³	235276.0

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ /
СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ
Объект: M3.05.007.0003 / РЕЗЕРВУАРЫ
ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей)
Порядок стоимости: 23XXXXX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:
[Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "Магистральные сети и транспорт"](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты](#)
[Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ТРУБОПРОВОДЫ РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ для горизонтальных емкостей ТРУБОПРОВОДЫ РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ / СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ		KC - 12			
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Состав: земляные работы, лотки, ниши, фундаменты под металлоконструкции и стойки, стойки трубопроводов, канализация парка, технологические трубопроводы, изоляция и окраска трубопроводов / Строительные работы - 34.00 % / трубопроводы - 66.00 %					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
M3.05.008.0002	50			РУБ. на 1 м	11141.0

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: ТРУБОПРОВОДЫ РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ / СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ
Объект: п/п M3.05.008.0002 / ТРУБОПРОВОДЫ РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ для горизонтальных емкостей

Порядок стоимости: 11XXX.XX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Магистральные сети и транспорт"](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ АВТОМОБИЛЕЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ АВТОМОБИЛЕЙ / АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ И ДОРОГИ					КС - 10
ОПИСАНИЕ:	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Эстакады проездного типа	ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Бутобетонный фундамент, бетонные пандусы и железобетонная плита				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ M ³	ПЛОЩАДЬ M ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
M3.01.013.0001				РУБ. на 1 шт.	288764.0

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ АВТОМОБИЛЕЙ /
АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ И ДОРОГИ
Объект: гпM3.01.013.0001 / ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ
АВТОМОБИЛЕЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ

Порядок стоимости: 28XXXXX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник
оценщика"](#)

[Для издания "Магистральные сети и транспорт."](#)

[Для подраздела](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов
РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник
оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



СКЛАД СМАЗОЧНЫХ И ГОРЮЧИХ МАТЕРИАЛОВ (ГСМ)		УГОЛЬНАЯ, СЛАНЦЕВАЯ, ТОРФЯНАЯ, ГОРНОРУДНАЯ И ГОРНОДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ				Высота, м: 5.85	КС - 1						
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Склады поверхностные и полуподземные						ФУНДАМЕНТЫ: бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛОКОМ: Кирпичные и шлакобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Сборные железобетонные							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЩАЯ М²	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	Единица измерения	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗДЕЛИЯ/ОБЪЕКТА								
ГСМ3.13.000.0034	138		Бескап.	РБ, на 10 кг	86071.0								
ПРИДАЧА ПОДСТАВКА ЧАСТИ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛОКОМ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ВНЕШНИЕ И ПОКРЫТИЯ	КРОПЫ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПОДЛ. ЗЕМЛЯ, ДЕРВЫ	ОТДЫХА ПЛАТФОРМЫ ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ВНУТРЕННИЕ ПОДЛОГИ	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОБОРОДОВЫЕ РАБОТЫ, ПЛЯТЫ	ОПЕРЕНИЯ, ВАЛСАГИДЫ И КОНДИЦИОНЕРЫ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СИНАНКИ С ГЛУХОЙ И ОСВЕЩЕНИЕ	ГРУППЫ СИСТЕМ СВЕДЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЯ	
20642.69 23.98%	22275.92 28.00%	9454.46 10.98%	8603.63 10.00%	3168.57 8.81%	3495.06 3.99%	6019.40 2.01%	1733.14 3.99%	4317.49 5.02%			4302.64 5.02%		

Источник данных: Справочник оценщика "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-42-10
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: УГОЛЬНАЯ, СЛАНЦЕВАЯ, ТОРФЯНАЯ, ГОРНОРУДНАЯ И ГОРНОДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Объект: ГСМ3.13.000.0034 / СКЛАД СМАЗОЧНЫХ И ГОРЮЧИХ МАТЕРИАЛОВ (ГСМ)

Порядок стоимости: 86071.00 РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика".

Для издания "Складские здания и сооружения".

Список населенных пунктов сейсмоактивных районов

РФ

Карты сейсмоактивных районов РФ

К определению износа

Стоимостные коэффициенты

Для издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика". Классификатор КС

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ[®]

www.coinvest.ru

RIGEL



ГАРАЖ / ПАРКИНГ нотапливаемый (без подземной части)						Этажности: от 1 до 3		КС + 1						
ГАРАЖ / ТРАНСПОРТ						Высота, м: до 3								
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:								
ФУНДАМЕНТЫ: бутовый / бетонный ПРОЧНОСТЬ: Утепл. стальность листов ПРОЧНЫЕ СИСТЕМЫ: Автоматические ворота, будки охраны, волнистые автогаты														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОКЛЮМУНГ №	ПЛОЩАДЬ №	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА									
03.09.000.0036	от 34250 до 46250	от 11450 до 15450	Соврем.	руб.	на 10 м ²				24348					
ПРИДОЛЖЕНИЯ КАРКАСА (подземная часть)	СТЕКЛЫ НАРУЖНЫХ ВОЗДУХОВЫХ САЛОННЫХ ОТДЕЛЕНИЙ	СТЕКЛЫ ВНУТРЕННИХ И ПОДВОДНЫХ САЛОННЫХ ОТДЕЛЕНИЙ	ВНЕШНИЙ КАРКАС ПОДВОДНОГО САЛОННОГО ОТДЕЛЕНИЯ	ВНЕШНИЙ КАРКАС ВНУТРЕННЕГО САЛОННОГО ОТДЕЛЕНИЯ	РОЛИКИ ДЛЯ ДВИЖЕНИЯ САЛОННОГО КАРКАСА	РОЛИКИ ДЛЯ ДВИЖЕНИЯ ВНЕШНЕГО КАРКАСА	ОГРАНИЧИТЕЛИ ДЛЯ ДВИЖЕНИЯ САЛОННОГО КАРКАСА	ПРОЧНОСТЬ КОНСТРУКЦИИ	ОБОРОУДОВАНИЕ РАССАДЫ, ПЛАНТЫ	ОГРАНИЧИТЕЛИ ДЛЯ ДВИЖЕНИЯ ВНЕШНЕГО КАРКАСА	ПОДСОЛНЕЧНИКИ И КИНЕМАТОГРАФЫ	МЕХАНО-СИАМНЫЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СИАМОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧНЫЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЗАКРЫТИЯ
3558.63 14.58%	2005.08 8.24%	770.76 3.17%	11033.49 53.53%		52.00 0.21%	384.25 1.58%	1569.22 6.44%		507.88 2.09%	2103.16 8.64%	77.55 0.32%	293.98 1.21%		

Для актуализации стоимости изданий с 2022 необходимо строго следовать методическим указаниям по ссылке: http://shop.coinvest.ru/docx.pdf Базовый регион: Московская область для издания 2020г. Пользователь: ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ"/4027088112
Объект: ГАРАЖ / ТРАНСПОРТ
Объект: ги03.09.000.0036 / ГАРАЖ / ПАРКИНГ нотапливаемый (без подземной части)
Порядок стоимости: 24XXX,XX РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
Справочник оценщика "Справочник оценщика"
Для издания "Общественные здания"
Для подраздела
Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РР
Карты сейсмоактивных районов РР
Классификация износа
Степенные коэффициенты
Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС
Источник данных: Справочник оценщика "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-код, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Объект: ги03.09.000.0036 / КС - 1
2020г. / г. Москва

Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.20	26636	01.07.20	27071
01.02.20	26675	01.08.20	27114
01.03.20	26675	01.09.20	27131
01.04.20	26743	01.10.20	27151
01.04.20	26760	01.11.20	27193
01.06.20	26802	01.12.20	27235

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с п. 6 ФСО VI, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений).

В соответствии с п. 13 ФСО III, заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В рамках настоящего отчета, исходные данные, необходимые для оценки справедливой стоимости Объектов оценки, предоставлены в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, а именно путем заверения заказчиком копий документов и материалов.

Ввиду большого объема, предоставленная Заказчиком информация, приведена в виде скан-копий в электронном виде на CD-носителе, прилагаемом к настоящему Отчету.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика





ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-133871/25

17.07.2025 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»
Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512
ИИН 4027088112
E-mail: info@regalconsulting.ru
Тел.: +7(495)647-07-28

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИИН: 7705042179
E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ).
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

3.1. С «20» августа 2025 года по «19» августа 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 20.08.2015 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 19.08.2025 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия включенных Правил ему разъяснены и понятны.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА

7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

(убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ Консалтинг»

От Страхователя:

Генеральный директор
О. В. Садовский



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Начальник отдела управления
финансовых и профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»



Исп. Стариков И.В., тел. 27428

• НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Садовский
Олег Викторович

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»
ОВД Советского района города Новосибирска
Зарегистрирован: Московская область, г. Одинцово, ул.
Говорова, д. 52, кв. 114.

Свидетельство № 1196
Дата выдачи: 28 сентября 2023 г.

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



• НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-136161/25

17.07.2025 г.

г. Москва

Настоящий Договор заключен на нижесказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Садовский Олег Викторович

Паспортные данные: 5003 410943, ОВД Советского района города Новосибирска, дата выдачи 30.08.2002

Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 52, кв. 114
E-mail: o.sadovskii@gmail.com, Тел.: +7(903)538-00-16

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

E-mail: prof-msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА).**

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «20» августа 2025 года по «19» августа 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренный настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

3.4. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ).**

ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.11.1.1-11.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.11.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по 19.08.2025 г.

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

**6. ТРЕТЬИ ЛИЦА
(ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):**

6.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

**7. ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ И
ЮРИСДИКЦИЯ:**

7.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

7.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

Страхователь:

1

Страховщик:

ИНГОССТРАХ



8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

9.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

11.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения стоимости объекта оценки;

11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

11.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

11.2. Страховом возмещении выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

12.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

12.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанных обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

12.3. Всё изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использование и распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя

Страхователь:

Страховщик:

ИНГОССТРАХ



действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

12.6.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и поняты, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию).

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховыми случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



С.Ю. Архангельский

Исп. Стариков И.В., тел. 27428

Страхователь: _____

Страховщик: _____

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038662-3 « 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 2024 г. № 353

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 13 » июня 20 27 г.



