



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ №668-ДО/26 от 27.07.2026 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.....	13
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. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	30
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	65
3.1. Общие допущения	65
3.2. Специальные допущения	67
3.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными (иные допущения и ограничения)	67
3.4. Допущения, связанные с экономической/геополитической неопределенностью.....	68
4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	69
4.1. Основные этапы оценки	69
4.2. Терминология, основные понятия	69
4.3. Методы оценки.....	71
4.4. Выбор подходов к оценке	81
4.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....	83
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	85
5.1. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов	85
5.2. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.....	87
5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	100
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	100
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	125
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	127

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	128
<i>6.1. Методика расчета</i>	<i>128</i>
<i>6.2. Определение ставки дисконтирования.....</i>	<i>130</i>
<i>6.3. Ставка аренды</i>	<i>133</i>
<i>6.4. Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта</i>	<i>148</i>
<i>6.5. Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей</i>	<i>149</i>
<i>6.6. Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов.....</i>	<i>150</i>
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	157
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	159
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА «ВДНХ»	162
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	170
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	190
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	191

**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»



REGAL CONSULTING

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 №4 от 21 июля 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 $\frac{1}{2}$;
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 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 26.07.2026 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 22.07.2026 г. по 27.07.2026 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 отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

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

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

742 801 990 (семьсот сорок два миллиона восемьсот одна тысяча девятьсот девяносто) 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	104 264 540
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	1 894 240

№ 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 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 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1553	1 848 786
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 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1549	104 895
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	159 092
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 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1686	99 027 624
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	34 630 609
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	118 376
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	118 376
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;	Нежилое	02:55:010715:1550	8 751 844
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	33 830 778
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	450 868 435
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	1 885 366
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская	Сооружение	02:55:010715:1399	897 366

№ 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	2 430 154
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 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1551	535 615
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 1/2.	Нежилое	02:55:010715:1664	1 163 165
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 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1547	272 729
ИТОГО:				742 801 990

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.
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 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):	26.07.2026 г.
Специальные допущения оценки (в формулировке п.5 ФСО III) (ФСО IV п. 3):	-
Иные существенные допущения:	-
Ограничения оценки (в формулировке п.п. 7-9 ФСО III) (ФСО IV п. 3):	1) Предполагается, что собственником Объектов оценки соблюдены 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
Иная информация, предусмотренная специальными ФСО для отражения в задании на оценку:	-
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.srodso.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-КАЗ. 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:

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

Контакты:

e-mail: info@regalconsulting.ru

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

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 реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-133871/25 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 или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
---	--

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

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

участия в проведении оценки
объекта оценки:

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 замене 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/](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

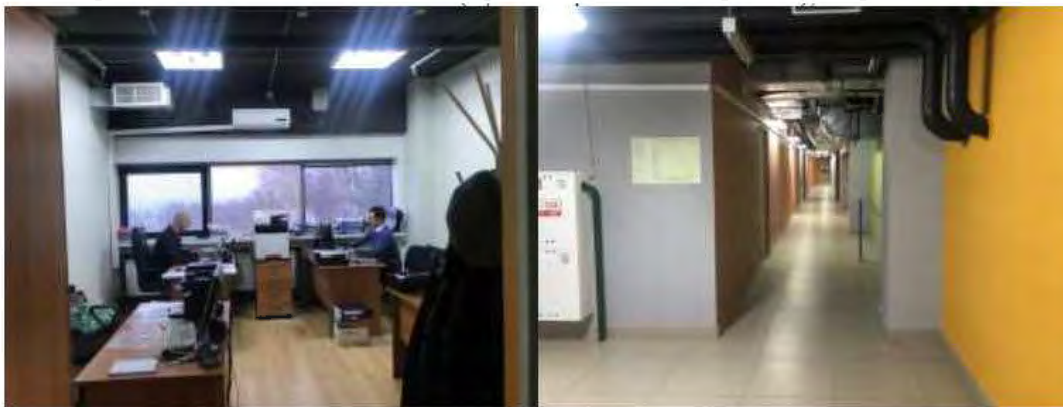
В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производилась, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.

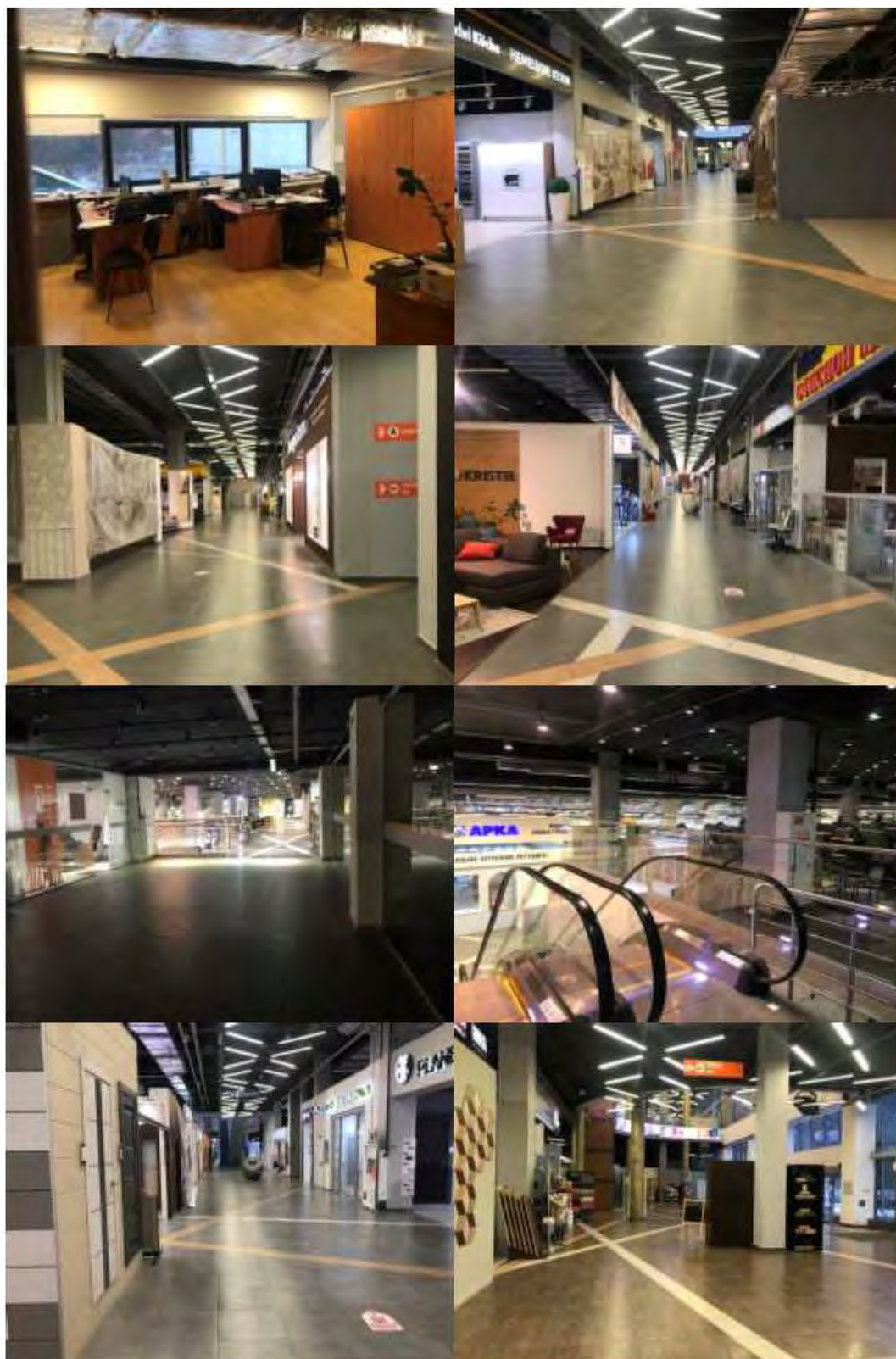
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: 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.

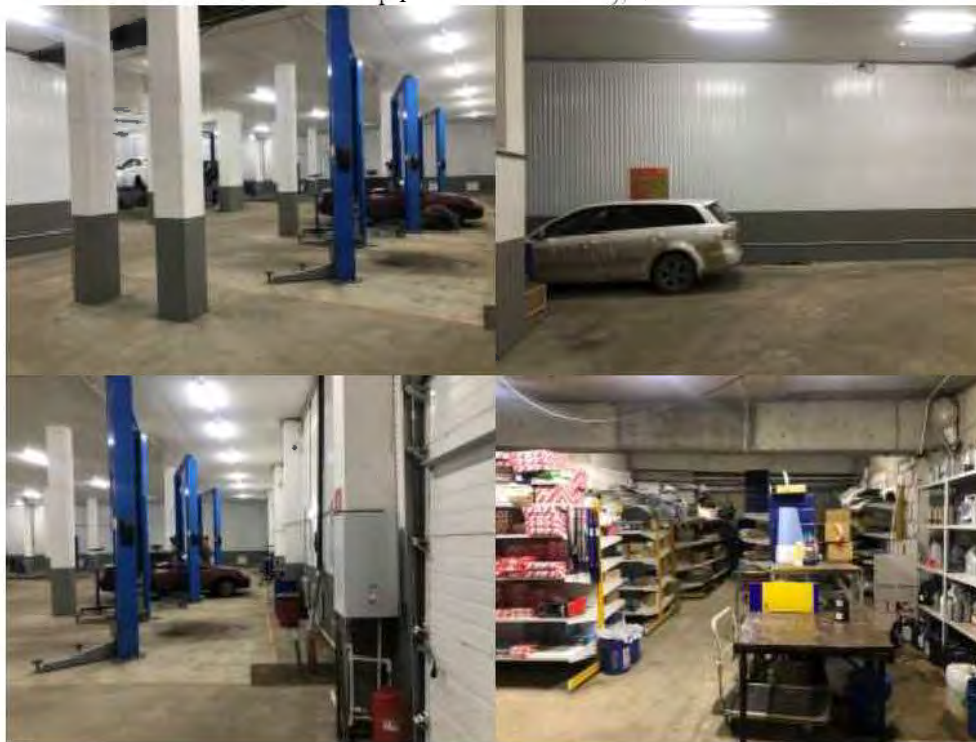


Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение)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





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;

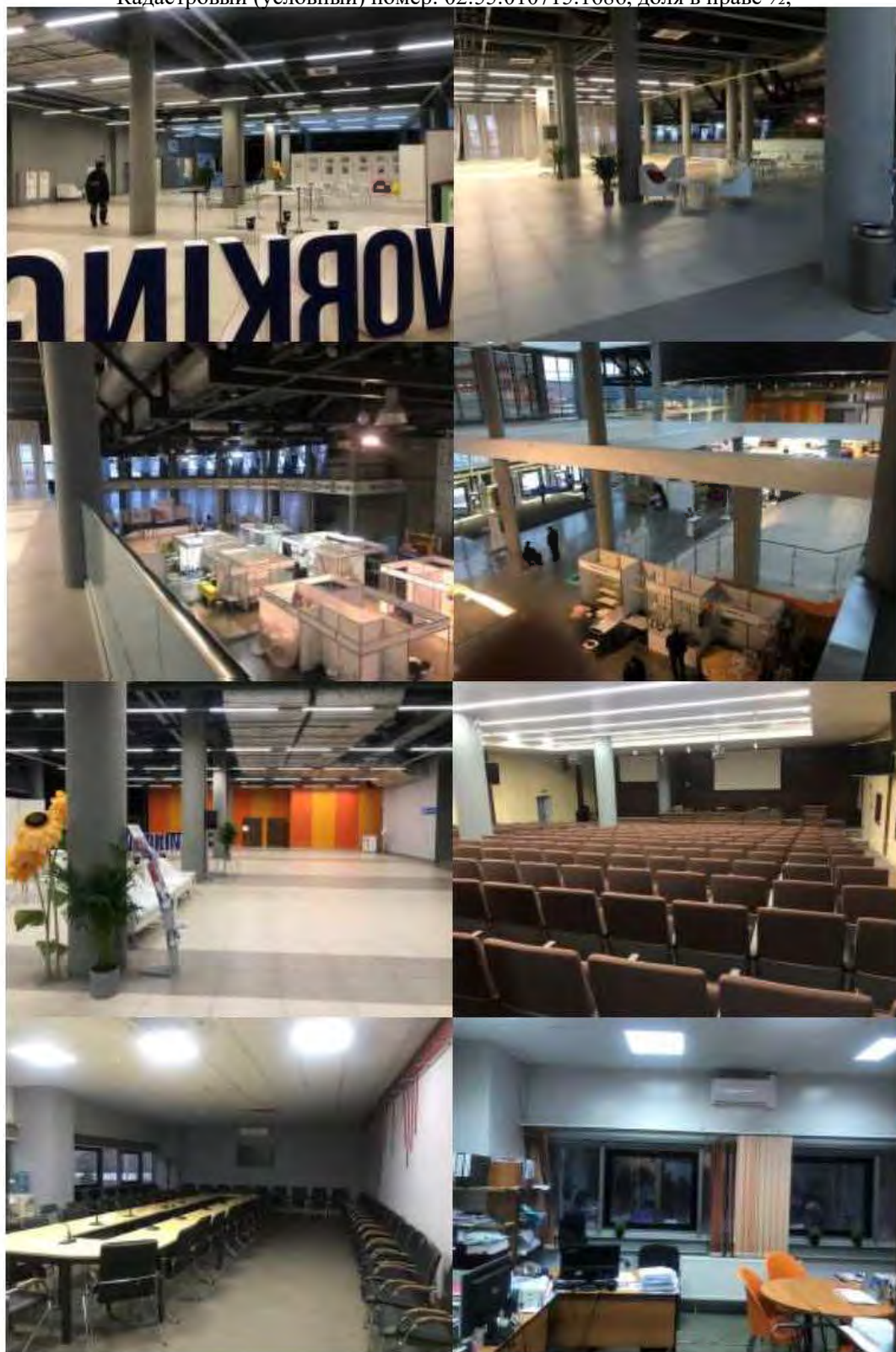


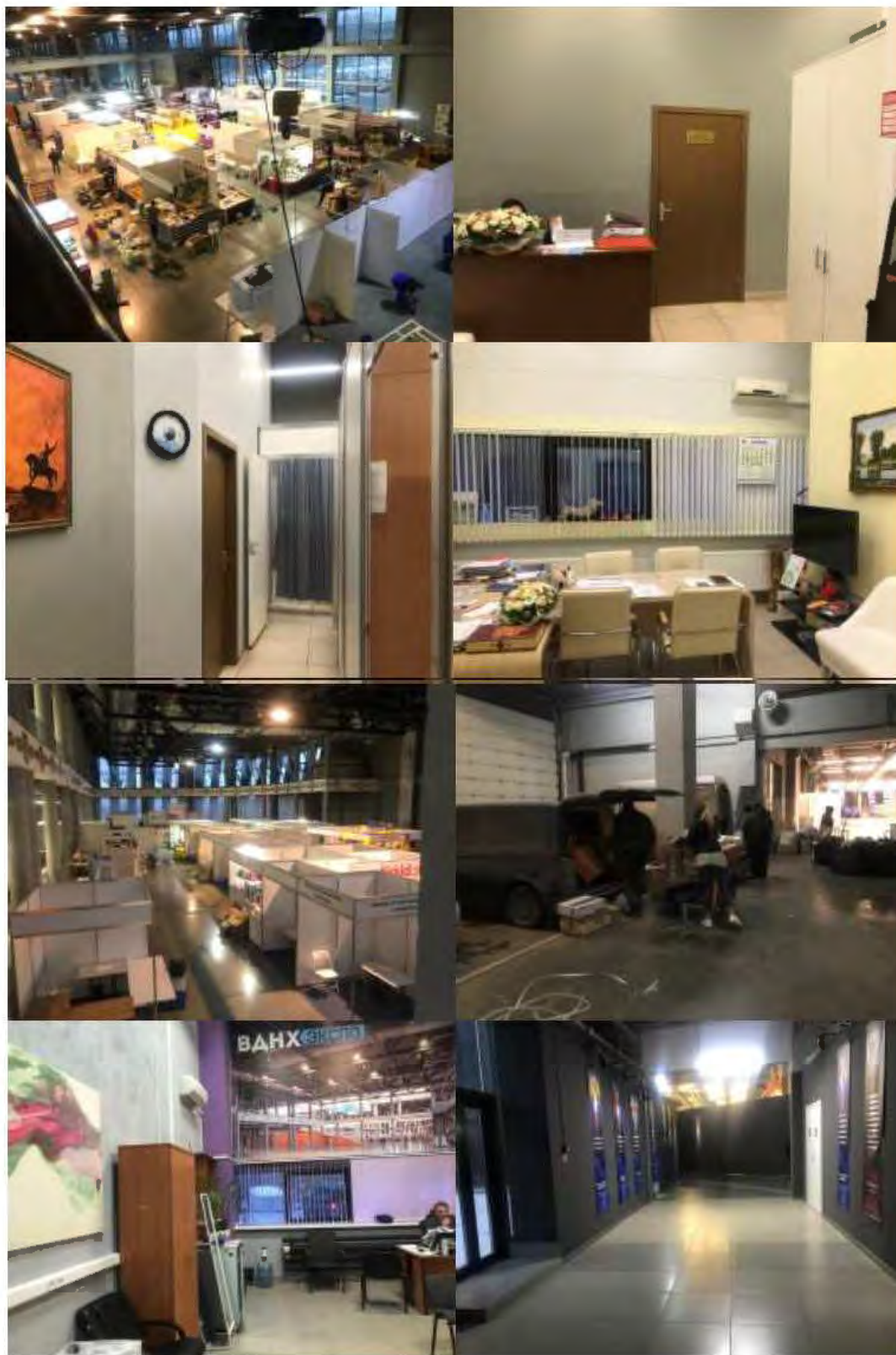
Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;



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;



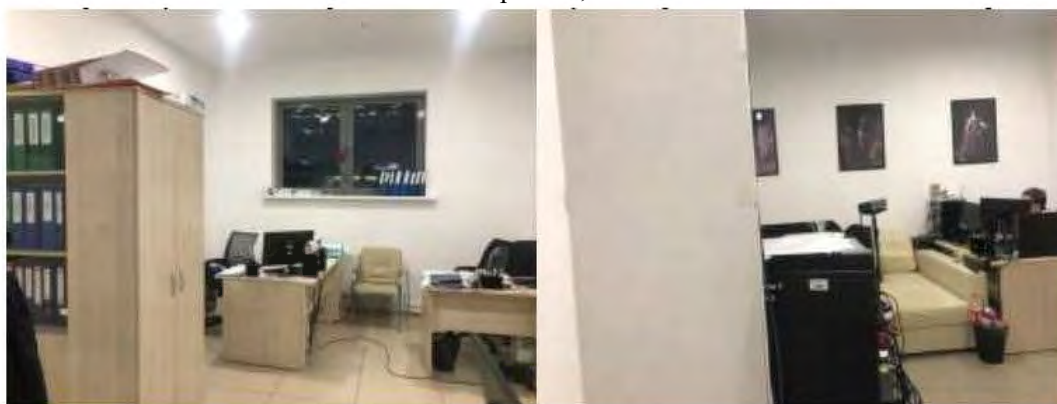


Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 доля в праве 1/2;



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 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 1/2;



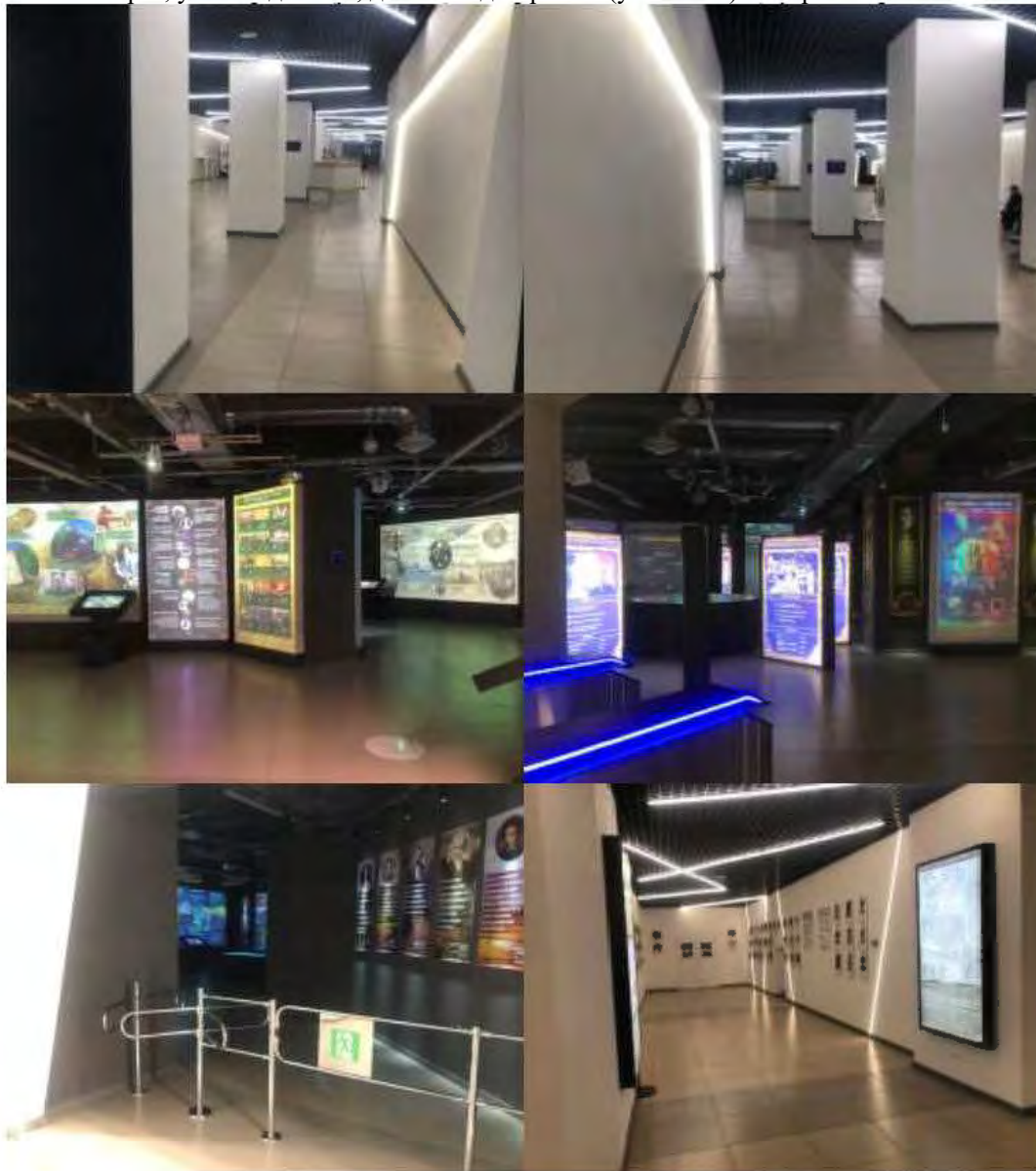
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553
доля в праве 1/2;



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



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

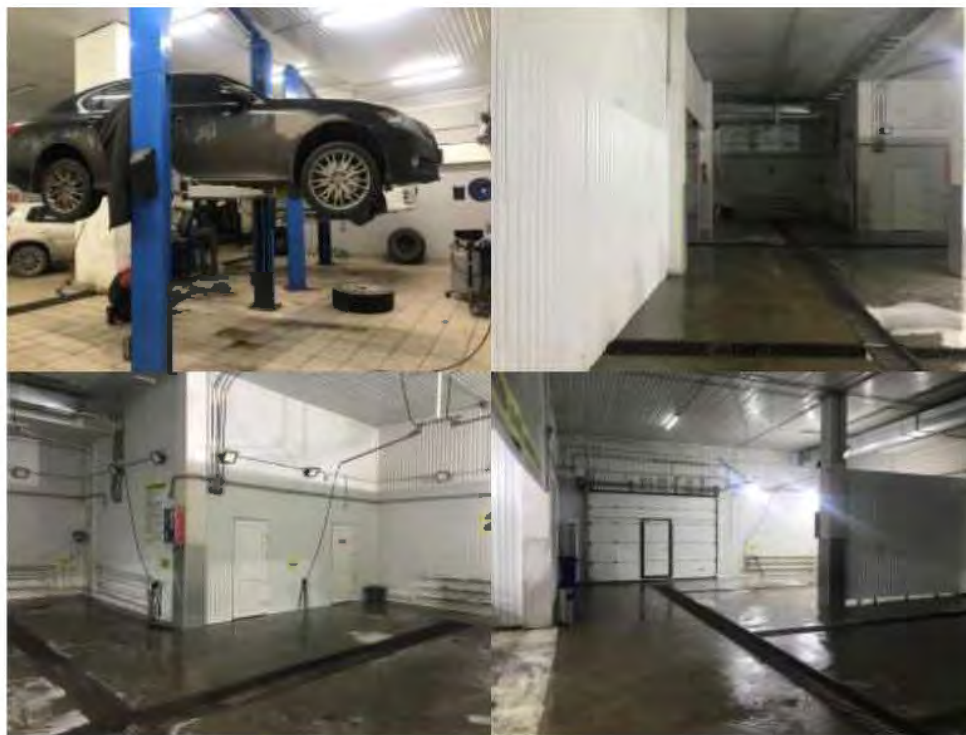


Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 доля в праве 1/2;



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. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

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 недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации».

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

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

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

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

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается».

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

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

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»	Отчёт 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 1/2;	1/2	216,70	108,35	02:55:010715:1554	10 245 095	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт 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 1/2;	1/2	211,50	105,75	02:55:010715:1553	9 999 250	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт 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 1/2;	1/2	12,00	6,00	02:55:010715:1549	348 528	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт 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»	Отчёт 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 1/2;	1/2	11 328,70	5 664,35	02:55:010715:1686	171 482 771	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Отчёт 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»	Отчёт 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»	Отчёт 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»	Отчёт 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	Отчёт 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, 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	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 ½;	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 ½.	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 ½;	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 номер: 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 па 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 НДС (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 тринадцать) 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 №1304-23AP 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 тринадцать 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:

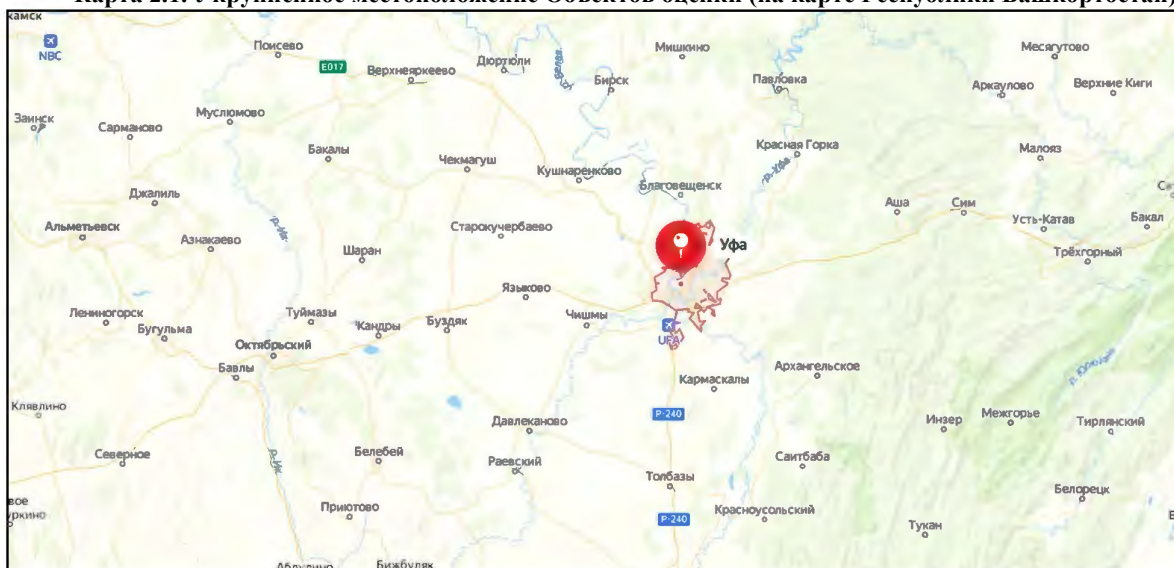
1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;
2. Помещение, назначение: нежилое,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

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.

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-Новыйл» (производство нефтепродуктов), «Башнефть-Уфанефтехим» (производство нефтепродуктов).
- ООО «Башнефть-Сервис НПЗ» (сервисное обслуживание).

Нефтехимическая и химическая промышленность

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

Транспортировка нефти и газа

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

Машиностроение и приборостроение

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

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

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

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

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы:

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

Деревообрабатывающая промышленность

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

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

Стекольная промышленность

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

Пищевая промышленность

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

Лёгкая промышленность

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

Фармацевтическая промышленность

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

Энергетика

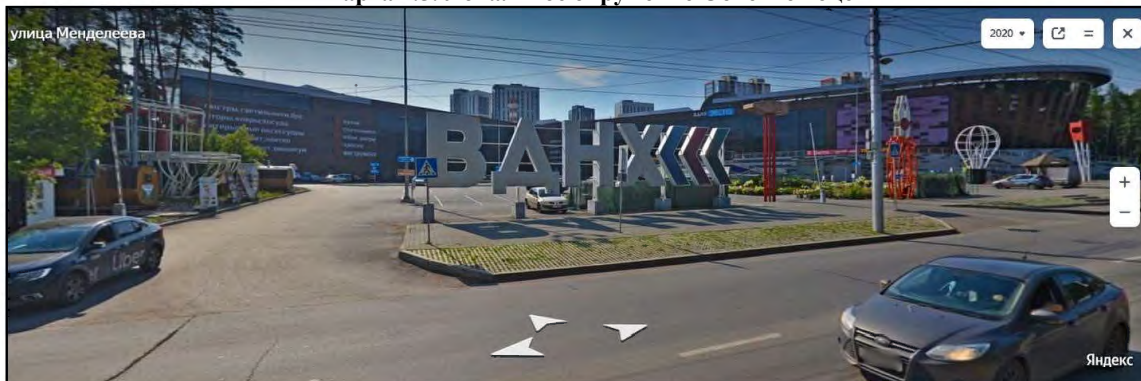
- ОАО «Башкирская электросетевая компания» — дочерняя компания ОАО «АФК Система».
- ОАО «Башэнергоактив» — дочерняя компания ОАО «Интер РАО ЕЭС».
- ООО «Энергоремонт».
- МУП «Уфимские инженерные сети».

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

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

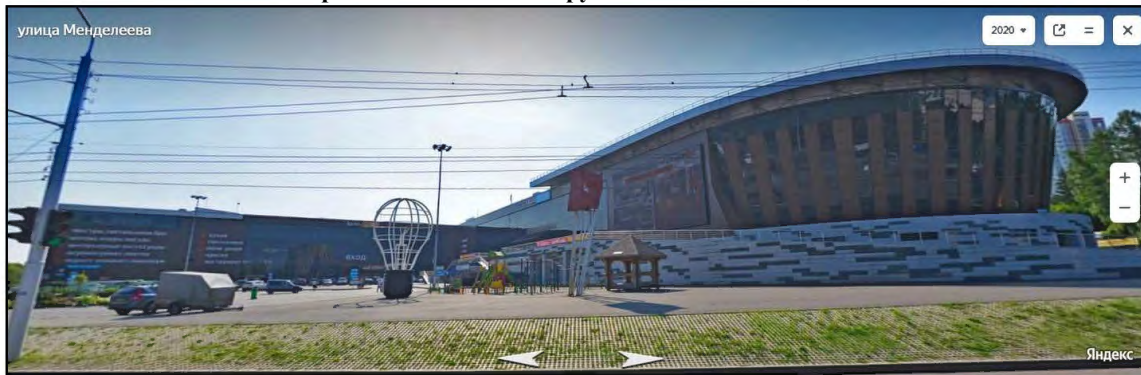
Окружающая застройка преимущественно многоэтажная, объекты окружения застройки - объекты жилой, коммерческой и производственно-складской застройки.

Карта 2.5. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.6. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.7. Локальное окружение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2.4.3. Физические свойства Объекта оценки

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 № 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.	1/2	8 641,10	4 320,55	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	02:55:010715:1664	101 876 876
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679;	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	1 850 863
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552;	1	2 119,10	2 119,10	2 119,10	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1552	1 806 449
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;	1	548,20	548,20	548,20	Подвал	Склад	Л	02:55:010715:1550	102 494
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, 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	155 449
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 доля в праве ½;	1/2	31,20	15,60	15,60	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1547	96 759 885

№ 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	33 837 566
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	115 665
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве ½;	1/2	211,50	105,75	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1553	115 665
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 доля в праве ½;	1/2	216,70	108,35	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1554	8 551 426
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	33 056 051
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 доля в праве ½;	1/2	67,10	33,55	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1551	440 543 518
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	1 842 191
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	876 815

№ 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	2 374 504
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	523 350
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	1 136 528
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	266 483
	ИТОГО:		60 399,10	50 135,85	49 305,25					725 791 778

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.

13 600 Общая площадь комплекса (м2)	323 Посадочных мест в Конгресс-зале	1000 Машино-мест на парковке	> 100 Выставок и ярмарок в год
--	--	--	---

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 видеовоспроизведения



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)

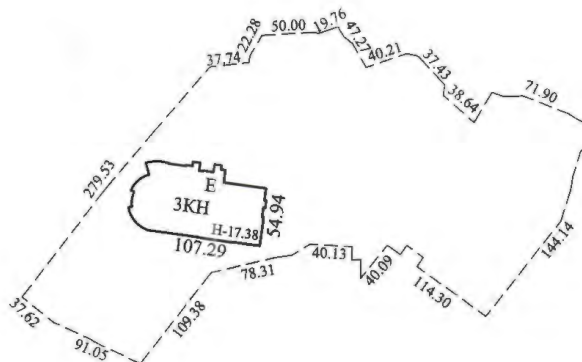
Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9
Технический этаж	0,0	783,4	783,4
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2

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

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв. м	Общий объем, куб. м	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	Нежилое строение	выставочный комплекс	цокольный этаж - ж/бетонные монолиты, 1-й этаж - ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасада композиционными сэндвич-панелями	3	17 782,2	124 861	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 фасада композиционными сэндвич-панелями
Крыша	Плоская с кровельным покрытием рулонным материалом «Технопласт ЭПП, ЭКП»
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное

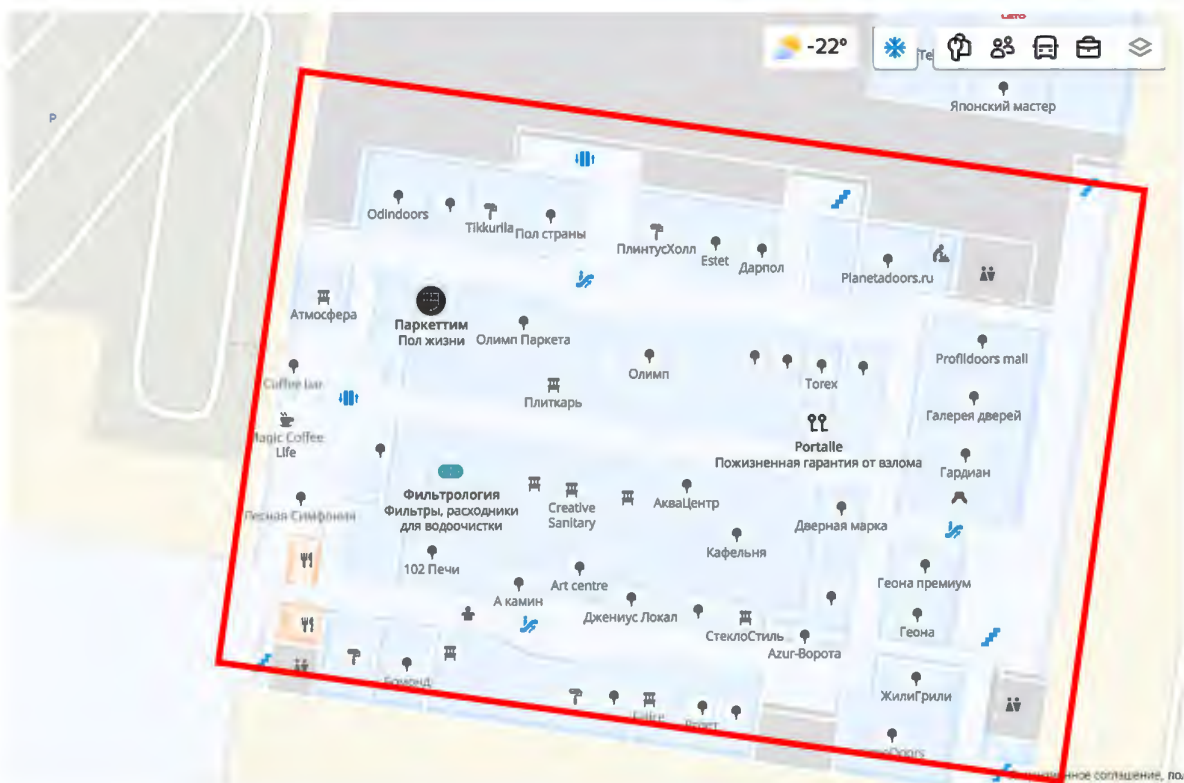
Наименование	Показатель
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)
Текущее использование площадей	Торговое

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

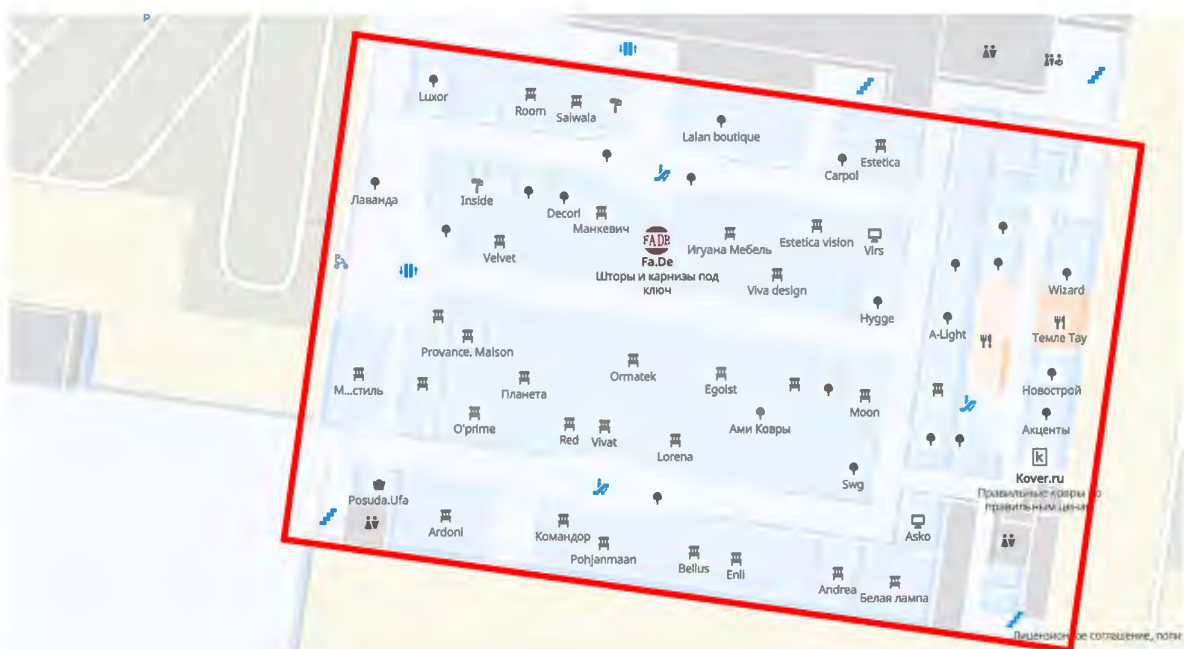


Источник: <http://roscadastr.com/map>

«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)

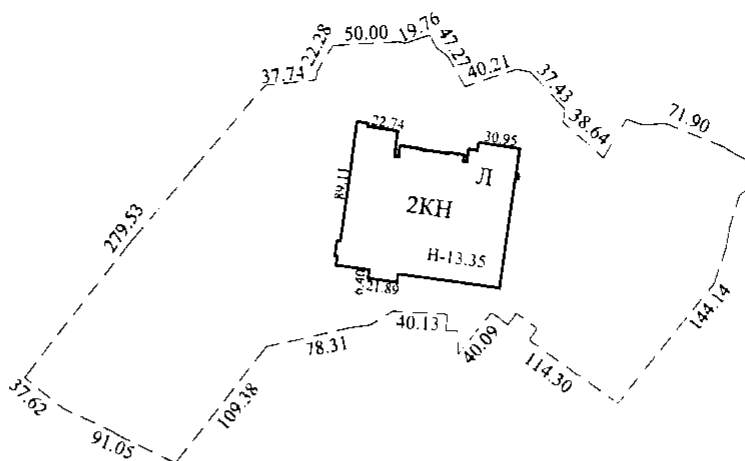
Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
По техническому паспорту и по ЕГРН:				
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2
2 этаж	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	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строения					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Нежиловое строение	торговое	подве-ж/бетон - монолиты, 1-й и 2-й эт. - ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фазационные композитные 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 заанию (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



Источник: <http://roscadastr.com/map>

Также в состав Торгово-выставочного комплекса входят вспомогательные здания и сооружения:

- Принадлежащие владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ГК-1» (объекты оценки):
 - Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 1 138,5 кв.м;
 - Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 4 063,5 кв.м;
 - Наружные сети водопровода, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 168,0 м;
 - Газоснабжение котельной выставочного комплекса по ул. Менделеева 158, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 305,0 м;
 - Наружные сети канализации, назначение: сооружения канализации (10.3), тип объекта: сооружение, протяженность: 755,0 м;
 - Тепловые сети, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 239,0 м;
 - Наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения электроэнергетики (1.1), тип объекта: сооружение, протяженность: 749,0 м;
 - Сооружение, назначение: сооружения канализации. Наименование: Наружные сети дождевой канализации протяженностью 856 м..

- 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.

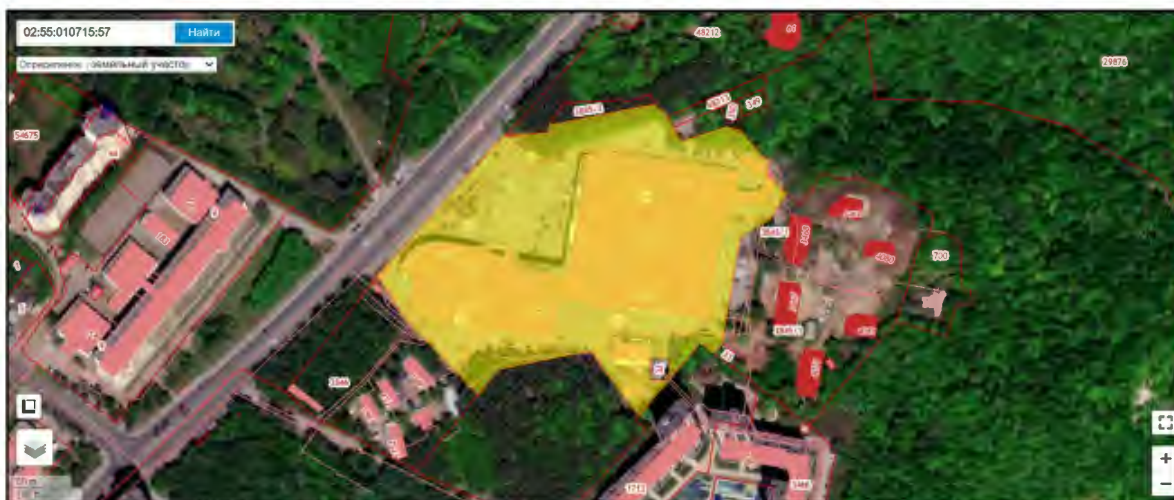
Земельный участок предоставлен в аренду на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г.

Таблица 2.7 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

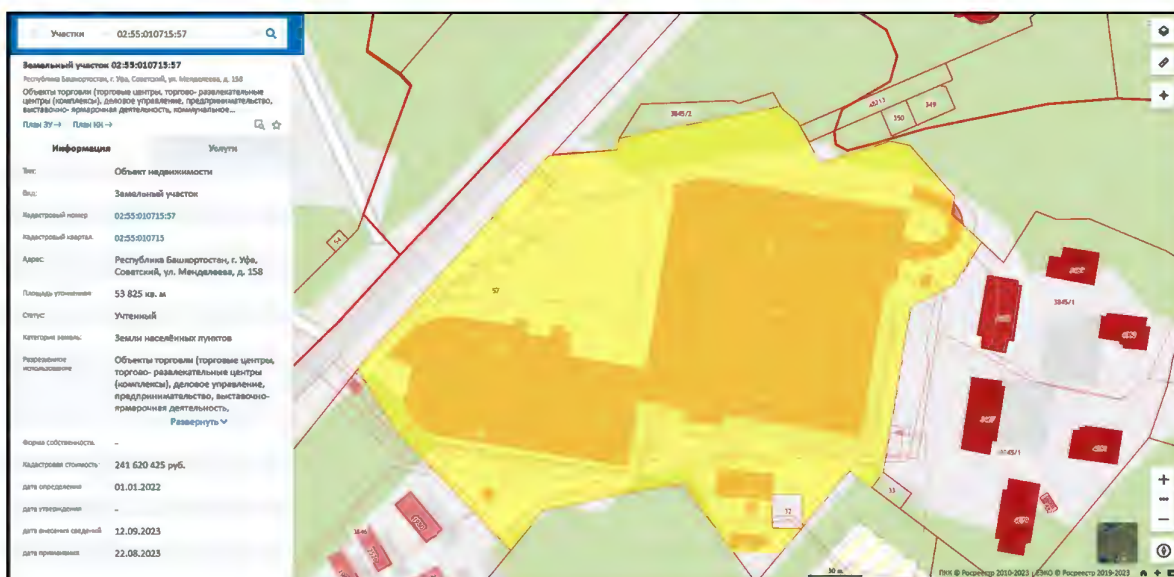
Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 53 825 ⁵ кв. м., кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	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://roscadastr.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. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

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

2.4.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ⁶

3.1. Общие допущения

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 действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
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 гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

⁶ Дополняя, но не исключая Ограничения оценки, указанные в Задании на оценку.

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. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

3.2. Специальные допущения

Не предусмотрены.

3.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными (иные допущения и ограничения)

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

2. 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.
3. Оценка Объектов оценки проводится с учетом прав землепользования.

3.4. Допущения, связанные с экономической/геополитической неопределенностью

1. На фоне текущих геополитических изменений и действующих санкционных ограничений отмечается повышенная волатильность и значительная неопределённость в российской экономике и на финансовых рынках. Это приводит к нестабильности на рынке коммерческой и жилой недвижимости РФ.
2. На дату проведения оценки рынок недвижимости находится под влиянием неопределённости, вызванной дестабилизацией обстановки в связи с проведением специальной военной операции. Это затрудняет как актуальную оценку состояния рынка, так и прогнозирование его дальнейшей динамики. В процессе оценки учтены все сведения, доступные Оценщику на дату оценки, а также обоснованные прогнозы, сформированные на их основе. Соответственно, итоговый вывод о стоимости действителен исключительно на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения стоимости, в том числе вызванные факторами, которые не были ему известны на момент проведения оценки, а также за любые убытки, возникшие вследствие таких изменений.
3. Настоящим поясняется, что включение в отчёт формулировки о «существенной неопределённости в оценке» не ставит под сомнение достоверность и обоснованность самой оценки. Цель данного пояснения — обеспечить максимальную прозрачность и предоставить дополнительные сведения о рыночных условиях, в которых проводилась оценка. Учитывая высокую вероятность оперативной трансформации рыночной конъюнктуры в текущих российских условиях, особо подчёркивается значимость даты оценки. В связи с этим рекомендуется регулярно актуализировать результаты оценки посредством проведения переоценок.

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 13⁷ («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 МСФО⁸. 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

⁷ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁸ 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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;
- мультипликаторы (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 воспроизводства 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 воспроизводства 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 воспроизводства (стоимость воспроизводства) (п. 28 ФСО V) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства 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 воспроизводства и затрат замещения (п. 29 ФСО V):

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) 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 воспроизводства 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 воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство 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:

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

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

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 подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

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 зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

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

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

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

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

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

Таким образом:

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

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

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

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

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

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

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 объявил 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 санкции 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 касаются 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 РФ ⁹

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост **ВВП** продолжился и составил +0,3% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года экономика выросла на +0,2% г/г, как и по итогам 4 месяцев.

Индекс промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на +0,4% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности за аналогичный период вырос на +0,3% г/г.

В мае 2026 года увеличились темпы роста **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае вырос на +6,4% г/г

⁹ О текущей ситуации в российской экономике. Май 2026 года,
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2026_goda.html

в реальном выражении. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2026 года составил +4,5% г/г.

Оборот розничной торговли в мае ускорил рост до +7,8% г/г в реальном выражении, а по итогам 5 месяцев 2026 года оборот увеличился на +5,0% г/г. **Объём платных услуг населению** в мае вырос на +2,0% г/г. За 5 месяцев 2026 года показатель увеличился на +2,7% г/г. Рост **оборота общественного питания** в мае составил +6,2% г/г. За 5 месяцев 2026 года оборот вырос на +6,5% г/г.

Положительная динамика объёмов **оптовой торговли** в мае сохранилась практически на уровне прошлого месяца – +2,1% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,6% г/г.

Динамика выпуска продукции **сельского хозяйства** в мае составила -0,2% г/г. При этом по итогам 5 месяцев 2026 года выпуск продукции сельского хозяйства соответствует уровню прошлого года (0,0% г/г).

В мае 2026 года **объём строительных работ** изменился относительно уровня прошлого года на -4,4% г/г. За 5 месяцев 2026 года темпы строительства -7,4% г/г.

Грузооборот транспорта без трубопроводного в мае показал рост на +6,0% г/г, в том числе увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,1% г/г, автомобильного – +1,8% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +1,0% г/г.

На рынке труда в мае **уровень безработицы** составил 2,1%.

Рост заработных плат в апреле 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +11,0% г/г и составила 109 052 рубля, реальная – +5,1% г/г. За 4 месяца 2026 года номинальная заработная плата выросла на +14,1% г/г и составила 107 574 рубля, реальная – на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Экономическая активность												
ВВП	0,2	0,3	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3
Сельское хозяйство	0,0	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6
Строительство	-7,4	-4,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,6	2,3	1,3	1,9	5,8
Оптовая торговля	0,6	2,1	2,3	-0,6	8,0	-1,7	-9,1	-3,9	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6
Суммарный оборот	4,5	6,4	5,7	3,6	8,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2
Розничная торговля	5,0	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8
Платные услуги населению	2,7	2,0	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1
Общественное питание	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7
Грузооборот транспорта	-1,1	2,1	3,4	-3,6	-2,9	-1,8	-8,0	-6,7	-8,4	-1,6	0,7	-1,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	6,0	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-6,3	-4,3	-1,0	5,5
Промышленное производство	0,4	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,6	-1,3	2,3	1,2	1,6	0,1
Добыча полезных ископаемых	-0,2	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2
Обрабатывающие производства	0,3	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	-3,5	4,3	2,5	3,6	3,9
Индекс потребительских цен	5,7	6,3/ 6,0 ¹	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,8	5,6	5,3	9,6	10,1
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	0,5	9,4	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4
Добыча полезных ископаемых	-7,9	30,1	13,8	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9
Обрабатывающие производства	0,8	3,6	1,9	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	-5,9	1,0	1,9	4,5	8,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ²	-	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4
Номинальная заработная плата рублей	107 574 ²	-	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,1 ²	-	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,9	0,0
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5
млн чел. (SA)	76,5	76,6	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4
млн чел.	74,6	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7
млн чел. (SA)	74,9	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3
млн чел.	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,6	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3
SA	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3

Источник: Росстат, расчеты Микроэкономразвития России

¹ В мае 2026 г. / по состоянию на 29 июня 2026 г.

² В январе-апреле 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ												
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Промышленное производство	0,4	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	-1,3	2,3	1,2	1,6	0,1
Добыча полезных ископаемых	-0,2	-2,7	-0,4	0,0	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2
добыча угля	-1,9	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2
добыча металлических руд	2,9	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	-1,7	0,4	0,8	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-7,0	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-6,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,5	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-6,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2
Обрабатывающие производства	0,3	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,6	3,6	3,9
пищевая промышленность	0,5	1,3	1,4	-0,2	3,1	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5
в т.ч.												
пищевые продукты	1,2	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,8	0,9	-1,1	-0,7
напитки	-3,1	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8
табачные изделия	-2,6	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7
текстильная промышленность	-4,6	-6,1	1,4	-8,2	-3,0	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-6,2	-3,1
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,1	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1
одежда	-8,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1
кожа и изделия из нее	-1,0	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2
лесная промышленность	-8,1	-6,2	-6,6	-9,9	-6,6	-6,9	-14,4	-5,1	-6,7	-4,4	-6,2	-1,6
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из недр	-4,0	1,6	-1,8	-8,5	-4,8	-9,0	-8,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6
бумага и бумажные изделия	-9,3	-7,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,8	-13,3	-3,9	-8,9	-3,6	-3,5	-1,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-12,5	-8,6	-15,3	-8,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4
производство кокса и нефтепродуктов	-4,8	-13,6	-9,2	-0,5	0,8	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,6	2,6	-0,6
химический комплекс	1,4	3,8	1,9	0,4	1,9	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-1,8	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0
лекарственные средства и медицинские материалы	14,2	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8
резиновые и пластмассовые изделия	0,9	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-8,2	-8,8	-6,3	-3,1

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-7,9	-4,6	-4,1	-10,9	-7,5	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,6	-8,3	-7,8
металлургический комплекс	-4,7	-3,6	0,9	-7,2	-5,6	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,6
в т.ч.												
металлургия	-10,5	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-8,8	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6
готовые металлические изделия	7,9	16,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	16,0	16,7	17,9	16,0	23,4
машиностроительный комплекс	7,6	8,0	14,7	5,4	11,7	1,8	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	2,1	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4
электрооборудование	-4,8	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-8,9	-8,1	-13,2	-8,4	-1,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-3,8	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9
прочие транспортные средства и оборудование	31,3	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	26,1	38,9
прочие производства	-2,2	1,7	-6,0	-2,4	-1,4	-1,6	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3
в т.ч.												
мебель	-0,7	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8
прочие готовые изделия	1,8	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,4	-2,2	0,9	3,8	0,1	3,6	7,6	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	-3,4	0,9	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,1	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

5.2.2. Анализ социально-экономической ситуации в Республике Башкортостан¹⁰

Основные показатели, характеризующие итоги января – мая 2026 Республики Башкортостан, приведены в таблице ниже.

	2026 г.		2026 г. в % к 2025 г.		Справочно: январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.
	январь- май	май	январь-май к январю- маю	май к маю	
Оборот организаций ¹ , млн рублей	2426260,1	508389,2	98,9	109,6	104,4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн рублей	1555962,6	328390,0	97,5	111,3	104,7
Индекс промышленного производства ²	x	x	105,6	110,8	97,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	120764,6	28131,1	72,7	92,1	108,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м² общей площади жилых помещений	648,0	118,1	75,8	64,6	75,1
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	66226,0	16556,0	100,1	99,5	101,7
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн тонно-км	1009,4	221,8	99,8	104,3	92,1
Оборот оптовой торговли, млн рублей	675023,8	149591,3	110,8	115,3	90,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	760818,0	165801,9	110,8	114,8	107,3
Оборот общественного питания, млн рублей	31644,6	6700,3	101,9	104,8	105,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	212041,0	39424,0	103,3	104,3	106,2
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	9,2	x	105,0	x	84,9
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	102,4 ⁴	99,8 ⁵	106,0	105,2	109,6
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	101,7 ⁴	102,0 ⁵	99,6	103,8	105,8

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:					
	2026 г.		2026 г. в % к 2025 г.		Справочно: январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.
	январь-апрель	апрель	январь-апрель к январю-апрелю	апрель к апрелю	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	75913,2	79012,3	108,5	108,2	111,0
реальная	x	x	102,2	101,9	101,3
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей	144314,1	x	в 3,1р.	x	29,4

¹⁰ Источник: <https://02.rosstat.gov.ru/folder/65473>

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". В качестве весов с января 2026 г. используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2023 базисного года, за 2025 г. - 2018 базисного года.

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁴ Май 2026 г. к декабрю 2025 г.

⁵ К апрелю 2026 г.

5.2.3. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации¹¹

Внешние условия

Развитие мировой экономики

Рост мирового ВВП в 2025 году, как и годом ранее, составил 3,4%. Согласно апрельскому прогнозу МВФ, темпы роста мировой экономики в ближайшие годы будут превышать 3% в год и составят 3,1% в 2026 году.

Начавшийся в конце февраля 2026 г. конфликт США и Израиля с Ираном вызвал рост цен на мировых сырьевых рынках, способный привести к росту инфляции, процентных ставок и в перспективе создать риски замедления темпов экономического роста. При этом среднесрочные прогнозы роста мировой экономики остаются умеренными.

Согласно оценкам МВФ, в перспективе до 2029 года темпы роста мировой экономики могут сохраниться на уровне около 3,2% (в том числе в развитых странах – 1,7%, в развивающихся – 4,1%). Наблюдается усиление структурных изменений в мировой экономике, связанных с геоэкономической фрагментацией, трансформацией глобальных цепочек стоимости и ускоренным развитием новых технологий. Эти процессы создают новые зоны экономической и инвестиционной активности.

В США прогнозируется ускорение роста экономики с 2,1% в 2025 году до 2,3% в 2026 году, чему будет способствовать стимулирующая налогово-бюджетная политика. Влияние повышения торговых барьеров будет постепенно ослабевать. В 2027-2028 годах прогнозируется рост на уровне 2,1%, в том числе в связи с бюджетным стимулированием за счет налоговых льгот для корпоративных инвестиций. Ожидается, что импульс, связанный с ускоренным ростом технологий, ослабнет, но продолжит компенсировать снижение иммиграции и уменьшение потребления. В 2029 году прогнозируется снижение темпов роста экономики США до 1,9%.

В 2025 году экономика еврозоны увеличилась на 1,4%. По оценкам МВФ, прирост ВВП еврозоны в 2026 году снизится до 1,1%, в 2027 году составит 1,2% и в 2028 году восстановится до 1,4%. В 2029 году темпы роста экономики еврозоны оцениваются на уровне 1,2%. По сравнению с другими регионами (Северная Америка и Азия), страны еврозоны привлекают меньший объем инвестиций, связанных с развитием технологий. Сохранение продолжительного роста цен на

¹¹ Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.h tml

энергоносители будет тормозить рост в обрабатывающей промышленности. Дополнительное давление будет оказывать повышение реального курса евро к валютам стран-экспортеров аналогичной продукции. Некоторое ускорение роста с 2027 года может быть связано с прогнозируемым увеличением государственных расходов, в первую очередь, в Германии.

Прирост экономики Китая за 2025 год составил 5,0%, что соответствовало темпам 2024 года. Сохранение показателя на уровне предыдущего года, по оценкам международных организаций, связано со стимулирующими мерами и дополнительным кредитованием, предоставленным государственными банками на цели инвестирования. При этом на среднесрочном горизонте ожидается постепенное замедление темпов роста китайской экономики – до 4,4% в 2026 году, 4,0% в 2027-2028 годах и до 3,7% к 2029 году – на фоне сдерживающих структурных факторов, таких как сокращение численности населения и старение его структуры, а также ослабевающий внутренний спрос.

ВВП Индии в 2025 году увеличился на 7,6%. Ускорение роста по сравнению с предыдущим годом связано с ростом внутреннего потребления во втором полугодии 2025 года. Согласно прогнозу МВФ, в 2026-2029 годах прирост снизится до 6,5% из-за отставания в инновациях от конкурентов и новых ограничений для расширения внешнеэкономического потенциала.

Объем мировой торговли товарами и услугами в 2025 году увеличился на 5,1%. В 2026 году, по оценкам МВФ, рост замедлится до 2,8% на фоне конфликта в Персидском заливе. В 2027 году прирост восстановится до 3,8%, в 2028-2029 годах составит около 3,1-3,2% в год.

Ожидается сохранение высокого уровня торгового протекционизма. Вследствие внешней политики США продолжится переориентация глобальных товаропотоков, прежде всего, из Китая на страны Азии, Африки, Латинской Америки.

В условиях фрагментации мировой экономики, высоких рисков и роста издержек усилятся процессы регионализации цепочек стоимости, перераспределения торговых и инвестиционных потоков через «соединяющие» экономики.

Ожидается сохранение или усиление следующих структурных сдвигов: повышение доли услуг в общем экспорте товаров и услуг, в том числе услуг, поставляемых в цифровом формате, а также опережающий рост торговли продукцией, связанной с развитием «искусственного интеллекта», снижение доли торговли промежуточными товарами в общем объеме торговли из-за нарушения цепочек поставок и возросших рисков.

Мировая инфляция в 2025 году составила 4,1% в среднем за год. На фоне конфликта в Персидском заливе и наблюдаемого роста цен на сырьевые товары в 2026 году ожидается ускорение роста потребительских цен до 4,4%, в дальнейшем рост замедлится до 3,2% в среднем за год.

Мировые финансовые и товарные рынки

В 2025 – начале 2026 года происходило постепенное смягчение денежно-кредитной политики ведущих центральных банков после периода значительного ужесточения в 2022-2024 годах. Это способствовало улучшению условий финансирования на мировых рынках капитала. Доходность

государственных облигаций оставалась повышенной вследствие значительных объемов государственных заимствований.

Развитие глобальных финансовых рынков будет определяться сочетанием макроэкономических и геополитических факторов. В случае дальнейшего смягчения денежно-кредитной политики в ведущих экономиках можно ожидать улучшения условий финансирования и поддержки инвестиционной активности. Вместе с тем сохранение высокого уровня государственного долга, усиление геоэкономической фрагментации и сохраняющаяся волатильность на валютных, долговых и товарно-сырьевых рынках будут оставаться источниками потенциальной нестабильности. В условиях роста геополитических рисков может продолжиться диверсификация международных резервов и постепенное увеличение роли альтернативных активов, включая золото и валюты отдельных развивающихся стран.

По данным Всемирного банка, в 2025 году стоимость нефти марки «Брент» снизилась по сравнению с 2024 годом на 14% до 69 долл. США за баррель, что было связано с высокими объемами добычи нефти как со стороны стран ОПЕК+, так и стран, не входящих в альянс. Также на динамику цен на нефть оказывал влияние нестабильный мировой спрос на фоне обострения торговых войн.

В 2026 году стоимость нефти марки «Брент» достигнет 81 долл. США за баррель, к 2029 году ожидается снижение среднегодовых показателей до 61 долл. США за баррель.

В 2025 году на крупнейшем в Европе торговом терминале ТТФ средние цены на природный газ возросли на 9% до 428 долл. США за тыс. куб. м. Рост цен происходил в условиях структурной перестройки европейского энергетического рынка, вызванной ограничением импорта природного газа из России и увеличением закупок СПГ в целях компенсации выпавших объемов российского трубопроводного газа. В 2026 году ожидается сохранение средней цены на природный газ на уровне 432 долл. США за тыс. куб. м из-за холодных погодных условий и ближневосточного конфликта. В перспективе до 2029 года ожидается снижение стоимости, в том числе за счет прогнозируемого роста мирового производства СПГ.

Согласно данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации Объединенных Наций (ФАО), в 2025 году возросли мировые цены на пшеницу, кукурузу и мясо, при этом снизились цены на растительные масла и сахар.

Пшеница подорожала на 1% до 260 долл. США за тонну, что связано с замедлением экспорта из России, стран ЕС, а также напряженной геополитической ситуацией. Цены на кукурузу возросли на 0,5% до 204 долл. США за тонну за счет снижения годовых показателей производства в Аргентине и США. Свиная подорожала на 1% до 2 945 долл. США за тонну, куриное мясо – на 0,4% до 1 843 долл. США за тонну на фоне ухудшения эпизоотической ситуации среди основных стран-производителей (Китай, страны Европы) и сокращения поголовья в США. В то же время в 2025 году произошло снижение стоимости растительного масла (на 4% до 1 160 долл. США за тонну) под влиянием растущего глобального предложения конкурирующих видов масел при стабильном уровне потребления. Также снизились цены на сахар (на 4% до 489 долл. США за тонну) благодаря наращиванию производства в Индии, Китае и Бразилии.

По данным ФАО, на фоне геополитических рисков и ухудшения показателей производства в основных регионах в 2026 году и далее ожидается рост мировых цен на пшеницу (на 1% до 262 долл. США за тонну в 2026 году и на 7,7% к 2029 году), кукурузу (на 1% до 206 долл. США за тонну в 2026 году и на 5,4% к 2029 году), растительное масло (на 1% до 1 168 долл. США за тонну в 2026 году и на 4,6% к 2029 году), сахар (на 4% до 507 долл. США за тонну в 2026 году и на 9,0% к 2029 году). При этом благодаря позитивным оценкам по объемам производства ожидается снижение цен на свинину (на 5% до 2 809 долл. США за тонну в 2026 году, к 2029 году цены будут ниже уровня 2025 года на 1,6%) и куриное мясо (на 5% до 1 776 долл. США за тонну в 2026 году, к 2029 году цены будут ниже уровня 2025 года на 2,4%).

Согласно данным ФАО, производство масличных и растительного масла в 2029 году увеличится на 4,4% к уровню 2025 года, сахара – на 4,0%, пшеницы – на 4,2%, мяса – на 4,6%, молочной продукции – на 9,4%.

Внутренние условия

Ключевые итоги 2025 года

В 2025 году рост российской экономики замедлился – прирост составил 1,0%. При этом за трехлетний период (2023-2025 годов) ВВП увеличился более чем на 10% в реальном выражении (в том числе на 4,9% в 2024 году и на 4,1% в 2023 году). Основным драйвером роста выступал внутренний спрос: как потребительский, так и инвестиционный.

Инвестиции в основной капитал в 2025 году (последние доступные данные официальной статистики) сократились на 2,3% относительно высокой базы прошлых лет. За период с 2021 по 2024 год инвестиции увеличились на 37,9% (в том числе в 2024 году – на 8,4%, в 2023 году – на 9,8%).

Рост потребительской активности в начале 2026 года продолжил замедляться. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению за январь-март текущего года увеличился на 3,5% после 4,0% в целом за 2025 год. Рост продолжается относительно высокой базы – прирост суммарного оборота в 2024 году составил 7,1%, в 2023 году – 8,0%.

Рост потребительской активности был обеспечен увеличением доходов населения, которые продолжили расти. Одновременно с этим существенная часть доходов населения не трансформировалась в потребительский спрос, а уходила в сбережения – по итогам 2025 года была достигнута исторически высокая норма сбережения в 16,6%.

Так, реальные располагаемые денежные доходы населения в 2025 году возросли на 7,4% (последние доступные данные официальной статистики). Основной вклад в динамику доходов внесли трудовые доходы, доходы от собственности и предпринимательские доходы. Реальная заработная плата возросла на 4,4% в 2025 году относительно высокой базы прошлых лет (в 2024 году – на 9,7%, в 2023 году – на 8,2%).

Рост заработной платы наблюдается на фоне исторически низкой безработицы. Уровень безработицы в среднем за 2025 год составил 2,2% к рабочей силе (на минимуме, в отдельные месяцы, снижался до 2,1%), тогда как в 2024 году – 2,5%, в 2023 году – 3,2%.

Замедление роста спроса сопровождалось снижением цен в реальном секторе. Так, индекс цен производителей промышленных товаров в 2025 году сократился на 3,3% декабрь к декабрю. Основным фактором было снижение цен в добыче полезных ископаемых, обусловленное динамикой мировых цен на нефть. При этом в обрабатывающих производствах цены также снизились (на 0,3% декабрь к декабрю). Отрицательная динамика зафиксирована после периода высоких темпов роста цен производителей (в 2024 году – на 7,9% декабрь к декабрю, в 2023 году – на 19,2% декабрь к декабрю).

Инфляция по итогам 2025 года замедлилась до 5,6% декабрь к декабрю после 9,5% в 2024 году и 7,4% в 2023 году. Основной вклад в замедление инфляции в 2025 году внес сегмент продовольственных товаров – темпы роста цен снизились до 5,2% после 11,0% годом ранее. Цены на непродовольственные товары в 2025 году увеличились на 3,0% после 6,1% в 2024 году, на услуги – на 9,3% после 11,5% годом ранее. При этом основное замедление инфляции относительно уровня прошлого года пришлось на ноябрь и декабрь 2025 года.

В отраслевом разрезе в 2025 году положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, строительство и сельское хозяйство. Отрицательный вклад внесла добыча полезных ископаемых, а также оптовая торговля.

В 2025 году промышленное производство продолжало оставаться одним из ключевых драйверов экономического роста – прирост выпуска промышленности составил 1,3% (в 2024 году – 5,1%, в 2023 году – 4,3%).

Рост промышленности в целом был обеспечен за счет обрабатывающих производств. За 2025 год предприятия обрабатывающей промышленности нарастили выпуск на 3,6% (в 2024 году – на 9,1%, 2023 году – на 8,7%). Основной вклад в динамику обрабатывающих производств внес машиностроительный комплекс – в 2025 году выпуск увеличился на 7,7% после 19,8% за 2024 год и 25,0% за 2023 год.

При этом в 2025 году продолжилось сокращение добычи полезных ископаемых – на 1,6% после снижения на 0,5% в 2024 году и 1,0% в 2023 году.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2025 году увеличился на 4,9% (после снижения в 2024 году на 3,3% и роста на 0,2% в 2023 году). В 2025 году в хозяйствах всех категорий валовый сбор зерновых (включая кукурузу) на 12,1% превысил уровень прошлого года после сокращения на 13,2% и 8,0% в 2024 и 2023 годах соответственно. По состоянию на декабрь 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось на 3,5% к соответствующему периоду прошлого года после сокращения на 4,9% и 2,4% в 2024 и 2023 годах соответственно.

На фоне замедления роста экономической активности в 2025 году снизился грузооборот транспорта – на 0,7% после роста на 0,5% в 2024 году и снижения на 0,6% в 2023 году.

Также замедлился рост объема работ по виду деятельности «Строительство» – в 2025 году прирост составил 2,5% после 3,8% за 2024 год и 9,0% за 2023 год.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2026 году

Макроэкономические параметры базового сценария рассчитываются в условиях более жестких денежно-кредитных параметров, чем учитывались при разработке прогноза социально-экономического развития осенью 2025 года. Текущие оценки Банка России по ключевой ставке в среднем на 2026 год составляют 14,0-14,5% против 12,0-13,0% в сентябре прошлого года.

В результате сложившихся тенденций развития в базовом варианте предполагается рост ВВП на 0,4% в реальном выражении относительно уровня 2025 года. Номинальный объем ВВП возрастет за год на 13,7 трлн рублей и составит 228 трлн рублей.

Торговый баланс в 2026 году оценивается на уровне 133,6 млрд долл. США, что больше, чем годом ранее, на 16,5 млрд долл. США, в основном за счет роста нефтегазового экспорта. Курс рубля укрепится и составит в среднем за 2026 год 81,5 рублей за долл. США (83,4 рублей за долл. США в 2025 году).

Инфляция продолжит замедляться и к концу 2026 года составит 5,2% декабрь к декабрю.

С учетом зафиксированного в начале года замедления роста потребительской активности суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2026 году увеличится на 1,2% (в 2025 году – на 4,0%), в том числе оборот розничной торговли – на 0,8% (в 2025 году – на 4,1%), объем платных услуг населению – на 1,7% (годом ранее – на 2,8%).

Замедление прироста потребительского спроса будет происходить на фоне замедления роста реальных располагаемых денежных доходов населения – прирост за 2026 год составит 0,8%. Одновременно с этим поддержку росту потребительской активности будут оказывать накопленные сбережения населения (норма сбережения при этом сократится в 2026 году до 14,3%).

Объем промышленного производства увеличится на 0,6%, в том числе обрабатывающей промышленности – на 1,0%.

Однако при этом продолжится сокращение инвестиционной активности (на 1,5%) в условиях сохранения относительно дорогих заемных средств и сокращения прибыли организаций (сальдированный финансовый результат в 2025 году сократился на 3,9% после сокращения на 6,9% годом ранее).

На фоне структурных изменений в экономике и оптимизации издержек производителей уровень безработицы в 2026 году отойдет от исторических минимумов и составит до 2,4% от рабочей силы.

Среднесрочный прогноз на 2027–2029 годы

В базовом варианте рост экономики будет ускоряться от 1,4% в 2027 году до 2,4% в 2029 году. В номинальном выражении к концу прогнозного периода объем ВВП превысит 270 трлн рублей.

При этом в 2027 году ожидается сокращение мировых цен на топливноэнергетические товары. В этих условиях российский экспорт товаров снизится на 17,5 млрд долл. США до 424,7 млрд долл. США в основном за счет нефтегазового экспорта. К 2029 году объем экспорта товаров увеличится

до 464,4 млрд долл. США. Доля ненефтегазового экспорта возрастет до 56,3% в 2029 году (в 2026 году – 50,2%).

Импорт товаров в 2027 году возрастет на 13,5 млрд долл. США до 322 млрд долларов, к 2029 году объем импорта, по оценкам, увеличится до 353 млрд долл. США.

В результате, торговый баланс в 2027 году составит 102,6 млрд долл. США с дальнейшим увеличением до 111,1 млрд долл. США в 2029 году.

Курс рубля будет ослабевать: до 87,4 рублей за долл. США в среднем за 2027 год и 96,0 рублей за долл. США в среднем за 2029 год.

Индекс потребительских цен будет расти на 4,0% в год в соответствии с таргетом Банка России.

По мере смягчения денежно-кредитных условий рост инвестиций в основной капитал возобновится в 2027 году (прирост составит 2,0%). Сокращение 2025-2026 годов будет скомпенсировано по итогам 2028 года. Накопленный прирост за 2027-2029 годы оценивается на уровне 7,7% в реальном выражении.

Объем промышленного производства будет расти на 2,1 – 2,5% в год.

Уровень безработицы стабилизируется на уровне 2,3% рабочей силы.

Рост потребительской активности ускорится. Так, прирост суммарного оборота розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания возрастет с 2,4% в 2027 году до 3,1% в 2029 году, в том числе оборот розничной торговли в 2027 году увеличится на 2,3%, в 2029 году – на 3,1%.

Рост потребительской активности прогнозируется на фоне снижения средней склонности населения к сбережениям (до 11,4% к 2029 году), а также ускорения роста реальных располагаемых денежных доходов населения (с 2,1% в 2027 году до 2,7% в 2029 году).

Риски прогноза

Со стороны внешних условий сохраняются риски эскалации геополитических конфликтов, основным эффектом которых становится рост цен на энергоносители и другие категории товаров.

В среднесрочной перспективе увеличиваются риски дефицита энергоресурсов, что будет сдерживающим фактором для роста экономик многих крупных стран (прежде всего, в части сокращения производства нефтехимической продукции, в том числе удобрений, продукции агропромышленного комплекса и легкой промышленности). Общее снижение экономической активности в этих странах несет риски в части сокращения спроса на отдельные товары российского экспорта, прежде всего, в части несырьевых неэнергетических товаров.

Внутренние риски связаны с сохранением жестких денежно-кредитных условий. Ключевое – дополнительные ограничения по ресурсам для инвестиций на фоне общего охлаждения экономики, снижения финансовых результатов предприятий, а также низкой привлекательности инвестирования при высокой безрисковой доходности по депозитам.

Снижение предсказуемости внешних факторов может дополнительно способствовать росту склонности населения к сбережениям, что в сочетании с рисками ухудшения динамики доходов

населения может сдерживать потребительскую активность населения и экономический рост в целом.

Реализация внешних и внутренние рисков учтены в консервативном варианте.

Основные параметры консервативного варианта

Сценарий предполагает замедление мировой экономики и снижение спроса на сырьевые товары российского экспорта.

Траектория цен на нефть сложится ниже, чем в базовом варианте. Цена на нефть марки «Брент» в 2026 году оценивается на 9 долл. США за баррель ниже, чем в базовом варианте, и составит 72 долл. США за баррель. В дальнейшем понижительный тренд продолжится и в 2029 году цена снизится до 59 долл. США за баррель.

Объем товарного экспорта сократится больше, чем объем импорта (относительно базового варианта), что скажется на снижении торгового баланса и приведет к более сильному ослаблению курса рубля.

Инвестиции в основной капитал сократятся в 2026 году на 3,5%. Рост возобновится с 2027 года (на 1,0%) и ускорится к 2029 году (до 2,0%), а его накопленный уровень за 2027-2029 годы составит 4,6%.

Объем промышленного производства в 2026 году сократится на 1,0% в реальном выражении, прирост за 2027-2029 годы оценивается на уровне 5,8%.

Уровень безработицы в 2026 году составит 2,5% рабочей силы, в 2027-2029 годах стабилизируется на уровне 2,4%.

Увеличение реальных располагаемых денежных доходов населения сложится на 0,3-0,1 п.п. в год ниже соответствующих значений базового варианта.

В результате ВВП в 2026 году сократится на 0,5% в реальном выражении. Рост экономики возобновится с 2027 года (на 0,7%) и ускорится к 2029 году (до 1,9%). В целом за прогнозный период 2027-2029 годов объем ВВП увеличится на 3,9%.

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	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. 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 таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. 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. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.

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. Спрос¹²

В 2025 г. активность международных ретейлеров в региональных торговых центрах оставалась умеренной по сравнению с Москвой и Санкт-Петербургом, где совокупно открылось 15 новых международных брендов. В региональных городах в течение года на рынок вышло 5 иностранных брендов, в то время как в 2024 г. вышло 6 брендов, а в 2023 – 3 бренда. Несмотря на сдержанные темпы экспансии, интерес зарубежных операторов к региональным рынкам сохраняется. К новым брендам относится итальянский бренд Карра, специализирующийся на спортивной одежде, австрийский бренд одежды и обуви Northland, белорусский бренд Mua и итальянский Emiliano Zapata, а также De'Longhi из сегмента бытовой техники и электроники.

¹² Рынок торговой недвижимости. Россия, 2025, <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2025>

Рисунок 5.1

Международные бренды, вышедшие на региональный рынок в 2025 г.				
Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент	Название ТЦ
Карра	Италия	Спортивная одежда	Средний	ТРЦ «OZ МОЛЛ» г. Краснодар ТЦ «Галерея Чижова» г. Воронеж ТЦ «Красный кит» г. Мытищи ТЦ «Триумф Молл» г. Саратов ТЦ «Фантастика» г. Нижний Новгород ТЦ «МЕГА» г. Казань ТРЦ «МЕГА» г. Новосибирск
Northland	Австрия	Одежда и обувь	Масс-маркет	ТЦ «АЭРО ПАРК» г. Брянск ТЦ «ЯркоМолл» г. Иркутск ТЦ «Фантастика» г. Нижний Новгород ТЦ «Планета» г. Пермь ТРЦ «СИТИ МОЛЛ» г. Южно-Сахалинск
Mua	Беларусь	Одежда и обувь	Средний	ТЦ "Фантастика г. Нижний Новгород
De'Longi	Италия	Бытовая техника и электроника	Средний/ Средний плюс	ТЦ МЕГА Дыбенко г. Кудрово
Emiliano Zapata	Италия	Одежда и обувь	Премиум	ТЦ Арним г. Хасавюрт
Источник: NF GROUP Research, 2026				

По географии присутствия в 2025 г. новые международные бренды были представлены в 13 городах, что сопоставимо с уровнем 2024 г. (11 городов) и свидетельствует о сохранении широкого регионального охвата. Наиболее востребованным городом по количеству открытий стал Нижний Новгород, где новые магазины в суперрегиональном ТЦ «Фантастика» открыли 60% новых брендов (Карра, Northland, Mua). Остальные открытия были распределены между Краснодаром, Казанью, Новосибирском, Пермью, Иркутском, Саратовом, Воронежем, Брянском, Мытищами, Южно-Сахалинском, Кудрово и Хасавюртом.

По странам происхождения лидировала Италия (3 бренда), а Австрия и Беларусь представили по одному бренду. В структуре по ценовым сегментам преобладали бренды среднего и среднего плюс сегментов - 3 оператора. По профилю деятельности 80% новых международных брендов пришлось на сегмент одежды и обуви, еще 20% - на бытовую технику и электронику.

Наиболее крупным брендом по географии присутствия в 2025 г. стал итальянский Карра, открывший магазины в 7 городах. Вторым по масштабу регионального охвата стал австрийский бренд Northland, представленный в 5 городах. Остальные бренды ограничились выходом в один город, что указывает на тестовый характер их региональной экспансии.

В 2025 г. в региональных городах наблюдалась активность по открытию флагманских магазинов и торговых точек увеличенного формата. Новые объекты выполняют не только торговую функцию, их концепции ориентированы на расширение покупательского опыта за счет увеличенных площадей, дополнительного сервиса, зонирования пространства, уникальных архитектурных решений. Большинство флагманов размещалось в крупных торгово-развлекательных центрах с устойчивым трафиком.

Одним из крупнейших открытий года стал флагманский магазин SELA в ТРЦ «Гринвич» в Екатеринбурге площадью 2 500 м², концепция которого ориентирована на семейный формат шопинга. Пространство включает игровые зоны для детей, зоны отдыха для взрослых и просторные

примерочные, что отражает стратегию бренда по формированию комфортной среды и увеличения продолжительности шоппинга. Также в Екатеринбурге в ТРЦ VEER Mall начал работу салон Дома моды HENDERSON площадью 760 м², усиливший присутствие бренда в регионе.

В сегменте бьюти-ритейла в Краснодаре был открыт флагманский магазин сети «Магнит Косметик» - «М.Кос» площадью 130 м². Формат магазина ориентирован на премиальный ассортимент и включает использование AR-технологий, а также услуги профессиональных визажистов.

Флагманский формат O'STIN площадью 2 000 м² был открыт в Самаре в ТРЦ «Космопорт». Объект реализован в обновленной концепции бренда и ориентирован на создание комфортного пространства для продолжительного шопинга.

В Нижнем Новгороде в ТЦ «МЕГА Нижний Новгород» открылся самый большой в городе магазин СИН в новом формате площадью 1 200 м², отражающий стратегию бренда по укрупнению торговых площадей в ключевых региональных агломерациях.

Другим масштабным проектом стало открытие гипермаркета Hoff площадью 8 500 м² в Воронеже в ТЦ «Максимиr». Это третий магазин сети в городе, крупнейший гипермаркет в регионе, а также один из самых крупных объектов сети в стране. В магазине собраны все востребованные коллекции, а также новая матрасная студия, которая пока недоступна в других гипермаркетах.

Примером редевелопмента и расширения действующих магазинов стало открытие обновленного флагмана Befree в ТРЦ «МЕГА Омск». Площадь магазина была увеличена с 469 до 830 м², что сделало его крупнейшим торговым объектом сети в городе и подчеркнуло ориентацию бренда на масштабные форматы в регионах.

Открытие флагманских магазинов и торговых объектов крупного формата в 2025 г. отражает стратегию ритейлеров по **усилению присутствия в региональных городах за счет создания якорных пространств**, способных формировать дополнительный трафик и повышать лояльность покупателей.

В 2025 г. наблюдается **тренд на переосмысление роли торговых центров**: вместо исключительно коммерческих пространств они становятся площадками для спорта, культуры, образования и общественной жизни. В условиях однотипности торговых галерей и высокой конкуренции со стороны онлайн-каналов возрастает спрос на необычные концепции, которые создают повод для посещения торгового центра и усиливают эмоциональную вовлеченность.

В Екатеринбурге ТРЦ Veer Mall превратился в площадку для ночного забега, где были подготовлены две трассы длиной 3 000 м и 6 000 м. Аналогичные спортивные события регулярно проходят в торговых центрах сети МЕГА в городах России, привлекая аудиторию, ориентированную на активный образ жизни, и создавая уникальный опыт посещения.

Культурные и образовательные форматы также расширяют функции ТЦ. В сити-парке «Град» в Воронеже открылась выставка «Зачем родился?» Евгения Хамина. Экспозиция площадью 1 300 м² включает более 60 произведений российских художников, включая масштабные работы длиной

до 8 метров. Выставка структурирована по темам жизненных выборов, внутренней трансформации личности и коллективной памяти.

В Санкт-Петербурге в ТЦ «Авеню» была открыта библиотека, интегрированная в торговое пространство. Такой проект расширяет роль центра как общественного места, ориентирован на регулярное посещение и создание среды для досуга.

На 2026 г. также запланированы новые форматы: в ТРЦ «Охта Молл» в Санкт-Петербурге планируется открытие коворкинга площадью около 1 000 м² и музея «Город будущего». Эти инициативы демонстрируют стремление девелоперов превращать ТЦ в многофункциональные пространства, где коммерция сочетается с культурой, образованием и досугом.

В 2025 г. наблюдалось активное **развитие коллабораций между брендами**, а также между ретейлерами и культурными институтами. Такие проекты позволили брендам усилить имидж, расширить аудиторию и предложить уникальные продукты.

Российский бренд SELA представил лимитированную коллекцию, вдохновлённую киностудией «Мосфильм» - «Иван Васильевич меняет профессию», «Девчата» и «Карнавальная ночь». Коллекция включала одежду с тематическими принтами и декоративными элементами, ориентированную на широкую аудиторию.

Befree реализовал сразу несколько коллабораций. В партнерстве с художником Данилом Дэгге была выпущена коллекция одежды с яркими принтами собак, а совместно с киностудией «Союзмультфильм» бренд создал коллекцию гранжевых лонгсливов и футболок с изображением мультперсонажей. Также Befree объединился с сервисом Aviasales для выпуска лимитированной коллекции в фирменном синем цвете «Chear Blue» для путешественников.

Коллаборации охватывали и культурные проекты: O'STIN и Яндекс Книги при поддержке Плюс Студии создали лимитированную коллекцию, вдохновлённую стилем и поэзией Сергея Есенина. На футболках, рубашках и аксессуарах использовались принты с архивными портретами поэта и цитатами из его произведений, включая «Письмо к женщине» и «Заметался пожар голубой». Также бренд Tom Tailor совместно с Музеем Москвы запустил проект, в рамках которого сотрудники музея получили одежду из актуальной коллекции бренда.

Соfix совместно с дизайнером Артемием Лебедевым разработал сезонное меню и мерч. Аналогично, сотрудничество «ВкусВилл» и французского бьюти-бренда Vivienne Sabó позволило объединить продукты двух категорий - черный круассан и тушь Cabaret Premiere. EKONIKA совместно с MIXIT также планируют открыть собственные кафе, расширяя взаимодействие брендов с аудиторией.

2025 г. показал, что коллаборации стали инструментом стратегического развития брендов в России, усиливая лояльность потребителей и создавая уникальные предложения на рынке.

5.4.2. Предложение¹³

В Московской области в 2025 г. было открыто три малоформатных торговых центра: ТВИД в Ивантеевке (GLA – 17,4 тыс. м²), FUTURA в Балашихе (GLA – 16 тыс. м²) и Три-Д в Подольске (GLA – 8 тыс. м²). Совокупный объём нового предложения составил 41,4 тыс. м², тогда как годом ранее показатель достигал 58,9 тыс. м² при открытии шести объектов.

Рисунок 5.2

Основные показатели Московской области	
Общее предложение действующих объектов, млн м ² (GBA/GLA)	3,21/1,975
Открыто в 2025 г. (GBA/GLA), тыс. м ²	58,75/41,4
Запланировано к открытию в 2026 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	30,1/21,6
Обеспеченность качественными торговыми площадями, м ² /1 000 чел.	225
Справочно: г. Москва: Обеспеченность качественными торговыми площадями, м ² /1000 чел.	606
Источник: NF GROUP Research, 2026	

Рынок не пополнился крупноформатными торговыми центрами: новые объекты представлены двумя районными и одним микрорайонными ТЦ, что указывает на фокус девелоперов на объектах с более быстрым запуском и стабильным локальным спросом.

ТЦ «ТВИД» в Ивантеевке (девелопер — ГК «Hauskraft») расположен в географическом центре города. На территории торгового центра находится рекреационная зона вдоль набережной. Якорными арендаторами стали супермаркет «Да!», DDX Fitness, М.Видео, детский игровой центр Star Lab, а также фешн-галерея, фудкорт и летний кинотеатр под открытым небом.

ТЦ «FUTURA» в Балашихе объединяет две части центрального района города и расположен рядом с федеральной трассой, привлекая трафик из соседних регионов. В торговом центре уже работают Магнит, DNS Технопоинт и Rostic's.

По итогам 2025 г. общий объём рынка торговых центров Московской области составил 1,975 млн м², при этом обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей составила 225 м² (в 2024 г. - 226 м²). Несмотря на незначительное снижение темпов ввода новых объектов, рост численности населения на 1,4% относительно 2024 г. привёл к небольшому сокращению показателя обеспеченности.

¹³ Рынок торговой недвижимости. Россия, 2025, <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2025>

Рисунок 5.3

Торговые центры, открытые в Московской области в 2025 г.				
Название	Город	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат
ТВИД	Ивантеевка	26 750	17 406	Районный (10-20 тыс. м²)
FUTURA	Балашиха	22 000	16 000	Районный (10-20 тыс. м²)
Три-Д	Подольск	10 000	8 000*	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
Итого		58 750	41 406	
Источник: NF GROUP Research, 2026				

В 2025 г. в региональных городах России было открыто 9 торговых центров арендопригодной площадью 129,1 тыс. м², что почти вдвое ниже показателя 2024 г., когда было введено 324 тыс. м². Данная динамика обусловлена как трансформацией потребительского спроса, так и макроэкономическими факторами, включая высокий уровень ключевой ставки и рост себестоимости строительства, что ограничивает запуск крупномасштабных проектов. По итогам года объём нового предложения в региональных городах стал минимальным за весь период наблюдений.

Рисунок 5.4

Основные показатели	
Общее предложение действующих объектов в России (площадь общая/арендуемая), млн м²	55,9/33,5
Общее предложение действующих объектов в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), млн м²	33,3/21
Открыто в 2025 г. в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), тыс. м²	220,9/129,1
Запланировано к открытию в региональных городах* в 2026 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м²	711,9/431,9
* Без учета объектов Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга Источник: NF GROUP Research, 2026	

* Без учета торговых центров Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Структура нового предложения была смещена в сторону районных торговых центров, на которые пришлось 78% введённых объектов. Микрорайонные и окружные ТЦ составили по 11%. Для сравнения, в 2024 г. структура ввода характеризовалась преобладанием микрорайонных торговых центров, доля которых составляла 53,6%. Районные объекты формировали 28,6% нового предложения, а окружные торговые центры - 17,9%.

Рисунок 5.5



Динамика открытий новых торговых центров в региональных городах России представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.6



Рисунок 5.7

Торговые центры, открытые в региональных городах* в 2025 г.				
Название	Город	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат
Гранд-Сити	Кемерово	37 593	27 500	Окружной (20-45 тыс. м²)
Мой Порт, II оч.	Ижевск	42 000	17 000	Районный (10-20 тыс. м²)
АЙСБЕРГ МОЛЛ	Михайловск	22 103	14 367	Районный (10-20 тыс. м²)
СолнцеМолл	Иркутск	17 000	13 600	Районный (10-20 тыс. м²)
Солнечный	Ставрополь	16 500	13 200	Районный (10-20 тыс. м²)
Мегастиль* открытие специализированного ТЦ	Казань	16 000	12 800	Районный (10-20 тыс. м²)
Esfera Center	Нальчик	15 000	12 000	Районный (10-20 тыс. м²)
Mira	Владивосток	48 000	12 000	Районный (10-20 тыс. м²)
ТВК Новая Провинция	Ростов-на-Дону	6 800	6 700	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
Итого		220 996	129 167	
* Без учета объектов Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области. Источник NF GROUP Research, 2026				

В 2025 г. структура ввода сместилась в пользу районных торговых центров за счёт сокращения доли как микрорайонных, так и окружных форматов. Сдвиг в сторону районных торговых центров объясняется концентрацией девелоперов на проектах с устойчивым спросом и быстрой заполняемостью.

Крупнейшим открытием в региональных городах в 2025 г. стал ТРЦ «Гранд-Сити» (GLA – 27 тыс. м²) в Кемерово, который стал единственным торговым центром окружного формата, введенным в эксплуатацию в этом году. Комплекс удобно расположен у въезда в город, вдоль основной транспортной артерии – улицы Тухачевского, соединяющей Кемерово с другими населенными пунктами Кузбасса.

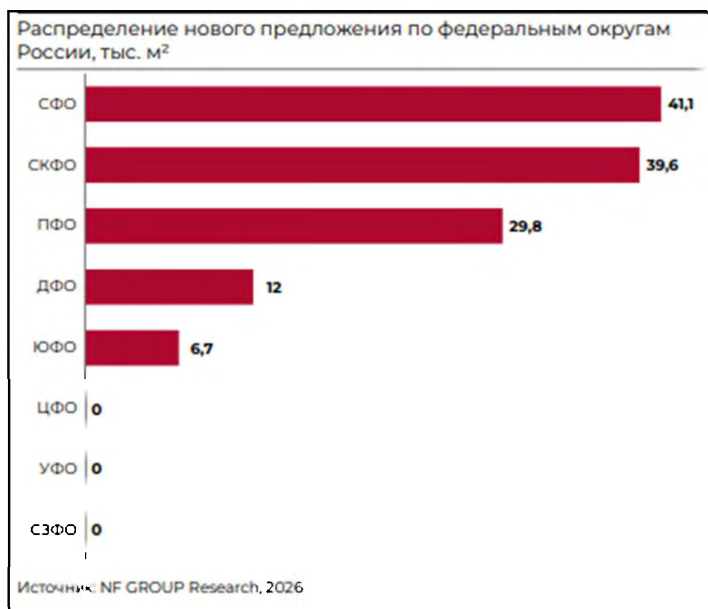
Строительство ТРЦ началось в 2006 г., однако здание долгое время оставалось незавершенным. После 17 лет с момента начала работ объект был введен в эксплуатацию, что позволило вывести на рынок крупноформатный центр окружного уровня. Арендаторами стали универсам «Монетка», Мототека, Мебельный центр, магазины одежды и обуви (Sneaker, Flamingo, Вселенная), Ormatek, «Мир постельного белья», специализированный магазин «Краски для жизни» и другие.

Средняя площадь торговых центров, введенных в 2025 г., составила 14,4 тыс. м², что на 19% выше показателя 2024 г. Рост среднего размера объектов обусловлен открытием окружного торгового центра - ТРЦ «Гранд-Сити» в Кемерово (GLA – 27,5 тыс. м²), а также районными ТЦ,

средняя площадь которых достигла 13,6 тыс. м². Несмотря на увеличение средней площади, тренд на развитие малоформатных объектов сохраняется: большинство введенных в 2025 г. ТЦ - районного и микрорайонного формата. Для сравнения, в 2024 г. рост средней площади был более выраженным и составил 42%, что связано с открытием пяти объектов окружного формата средней площадью 27,1 тыс. м².

В 2025 г. новых объектов не появилось в Центральном, Уральском и Северо-Западном федеральных округах, тогда как в 2024 г. торговые центры открывались во всех федеральных округах России. В 2025 г. лидерами по вводу в региональных городах стали Сибирский (41,1 тыс. м²), Северо-Кавказский (39,6 тыс. м²) и Приволжский (29,8 тыс. м²) федеральные округа.

Рисунок 5.8



В Сибирском федеральном округе крупными открытиями стали ТРЦ «Гранд-Сити» в Кемерово (GLA - 27,5 тыс. м²) и «СолнцеМолл» в Иркутске (GLA - 13,6 тыс. м²). ТЦ «СолнцеМолл», простоявший закрытым почти 10 лет, открылся и пополнился такими арендаторами, как PRILNYA38, re:premium, Тасибара, супермаркет «Командор», «Детский мир», DNS, «Л'Этуаль», Sokolov, «Магнит Косметик Molecula» и другие.

В Северо-Кавказском федеральном округе открылись торговые центры районного формата – «Айсберг Молл» в Михайловске (GLA – 14,4 тыс. м²), ТРЦ «Солнечный» в Ставрополе (GLA – 13,2 тыс. м²) и Esfera Center в Нальчике (GLA – 12 тыс. м²). ТЦ «Айсберг Молл» начал работу в конце декабря. Ранее трафик из Михайловска был ориентирован на Ставрополь, поэтому открытие собственного торгового центра будет забирать на себя часть покупателей. В качестве якорных арендаторов в нём представлены М.Видео, Baon, Befree, Zarina, DNS, магазин детской одежды «Модные дети» и другие. ТРЦ «Солнечный» в Ставрополе расположен в зоне индивидуальной жилой застройки и уже включает арендаторов DDX, DNS и kari, а ТЦ «Esfera Center» занял первые три этажа жилого комплекса, организовав крытую прогулочную террасу на крыше.

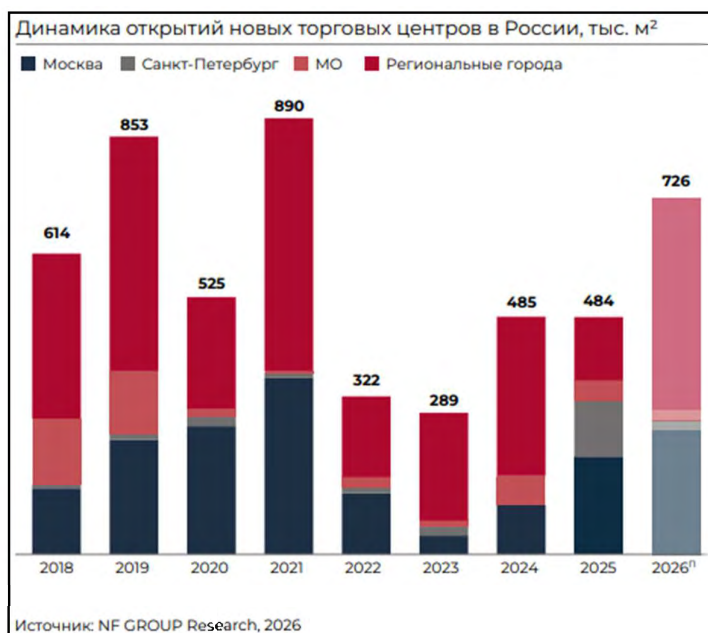
В Приволжском федеральном округе ввод был обеспечен двумя районными торговыми центрами: ТЦ «Мегастиль» в Казани (GLA – 12,8 тыс. м²) и второй очередью ТЦ «Мой Порт» в Ижевске (GLA – 17 тыс. м²). ТЦ «Мегастиль» рассчитан на 750 торговых точек и предлагает магазины электроники, одежды, обуви, товаров для дома, красоты и детских товаров.

Комплекс расположен в шаговой доступности от остановок общественного транспорта и на первой линии Горьковского шоссе. ТЦ «Мой Порт» расположен на пересечении улиц Удмуртской и Кирова, вблизи остановок общественного транспорта. Изначально объект развивался как торговый центр с фокусом на товары для дома и ремонта, однако запуск второй очереди был направлен на усиление досугово-развлекательной функции. В ее составе открылся активити-парк «СуперЛенд» и новый фудкорт; запуск кинотеатра «Синема 5» запланирован на 2026 г.

Часть новых открытий в 2025 г. представляла собой завершение ранее замороженных объектов и расширение предложения за счёт новых очередей существующих и успешных проектов, что отражает сдержанную инвестиционную активность и фокус девелоперов на снижении рисков. Концепции новых объектов смещаются в сторону усиления досугово-развлекательной составляющей, что подтверждается запуском фудкоров, активити-парков, кинотеатров. В условиях ограниченного нового строительства торговые центры все чаще выполняют функцию локальных центров притяжения, способствуя перераспределению покупательского трафика в пределах города и снижению оттока спроса в более крупные города.

По итогам 2025 г. **общий объем рынка торговых центров в России** составил 33,5 млн м². Прирост нового предложения достиг 484,2 тыс. м². в 30 объектах, включая Москву, Санкт-Петербург и Московскую область.

Рисунок 5.9



Объем ввода в 2025 г. оказался сопоставим с показателем 2024 г., когда прирост новых торговых объектов составил 485 тыс. м². При этом структура нового предложения существенно

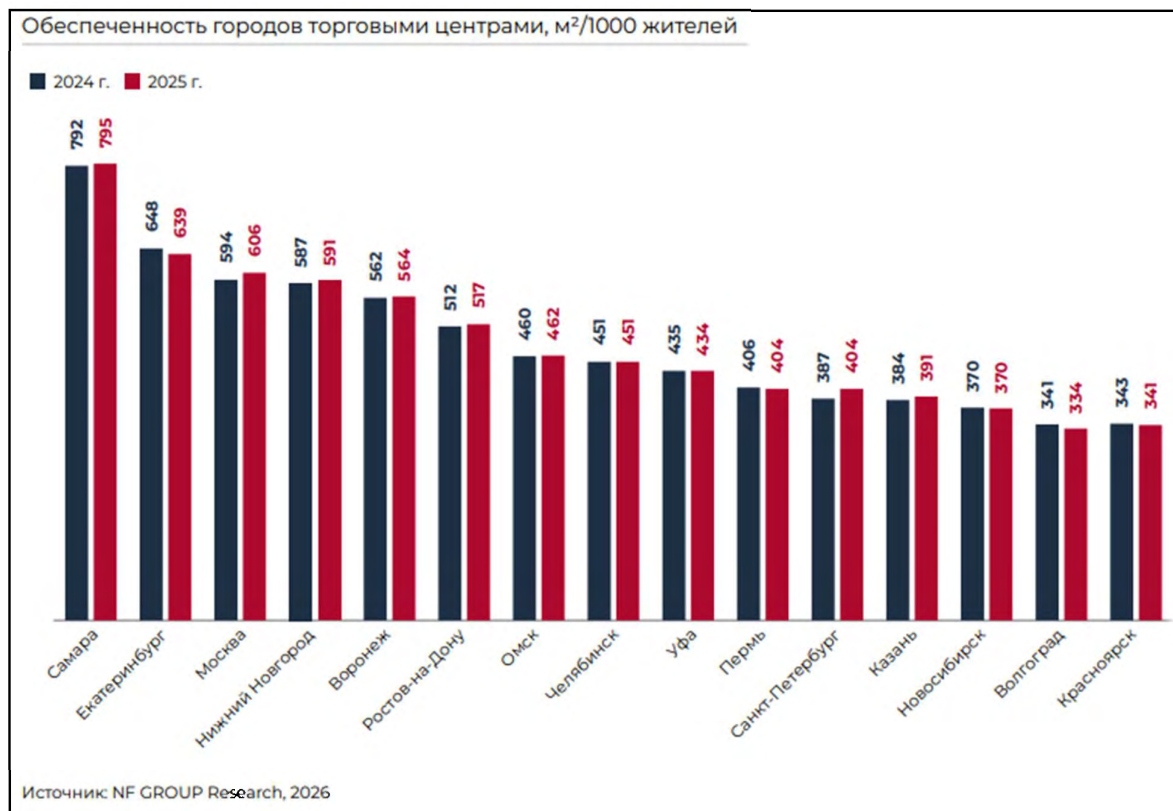
изменилась. В 2025 г. основной объем ввода пришелся на Москву - 198 тыс. м² против 101 тыс. м² в 2024 г. В то же время ввод торговых центров в региональных городах сократился более чем в два раза: с 325 тыс. м² в 2024 г. до 129 тыс. м² в 2025 г., что отражает смещение девелоперской активности в сторону столичного рынка.

5.4.3. Обеспеченность торговыми центрами¹⁴

В 2025 г. уровень обеспеченности торговыми площадями в городах-миллионниках составил 487 м² на 1 000 жителей, что на 0,8% превышает значение 2024 г. (484 м² на 1 000 жителей). Рост показателя был зафиксирован в восьми из пятнадцати городов, еще в одном городе он сохранился на уровне предыдущего года.

Лидирующие позиции по насыщенности торговыми площадями традиционно сохранили Самара (795 м² на 1 000 жителей), Екатеринбург (639 м² на 1 000 жителей) и Москва (606 м² на 1 000 жителей). Наиболее выраженная положительная динамика в годовом выражении отмечена в Санкт-Петербурге (+4,3%) и Москве (+2%), где ввод крупных торгово-развлекательных центров Hollywood и Avenue Sever существенно опередил темпы прироста населения.

Рисунок 5.10



Увеличение показателя также наблюдалось в Казани (+1,7%) за счет ввода специализированного ТЦ «Мегастиль», а также в Ростове-на-Дону (+0,9%) вследствие открытия ТВК «Новая Провинция». В Челябинске уровень обеспеченности торговыми площадями по итогам

¹⁴ Рынок торговой недвижимости. Россия, 2025, <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2025>

года остался неизменным. В ряде городов рост показателя был обусловлен не вводом новых объектов, а снижением численности населения.

В то же время шесть городов-миллионников завершили 2025 г. с сокращением обеспеченности торговыми площадями относительно 2024 г. Наиболее заметное снижение было зафиксировано в Волгограде (-2,1%) на фоне сокращения численности населения на 0,7%, отсутствия ввода новых ТЦ и передачи здания ЦУМ (9,5 тыс. м²) под музейный комплекс. В Екатеринбурге снижение составило -1,5%: Уральский филиал Пушкинского музея переехал в ТЦ «Сити-Центр» (7 тыс. м²), при этом новых торговых центров не вводилось. Однако в 2026 г. запланирован ввод суперрегионального ТЦ «Золотой», который способен повысить обеспеченность города с 639 до 728 м² на 1 000 жителей. В Перми (-0,6%) и Красноярске (-0,5%) снижение обеспеченности торговыми площадями произошло на фоне роста численности населения и отсутствия ввода новых ТЦ. В Новосибирске и Уфе сокращение носило минимальный характер (-0,2%).

Среди других крупных закрытий в регионах отмечены: ТЦ «Солнечный» (16,2 тыс. м²) в Рязани, ТЦ «Айсберг» (11 тыс. м²), который было решено снести после пожара, и ТЦ «Восточный» (5 тыс. м²) устаревшего формата в Астрахани, здание ЦУМ (9,7 тыс. м²) в Липецке, переданное медицинскому институту, и малоформатный ТЦ «Кронштадт» (6 тыс. м²) в Архангельске, где планируется открытие обновленного офиса.

При этом в каждом из городов низкий прирост нового предложения и рост обеспеченности обусловлены своими факторами - от структуры и качества существующего предложения до особенностей потребительского спроса.

Рисунок 5.11



5.4.1. Прогноз¹⁵

На 2026 г. анонсировано открытие трёх торговых центров в Московской области, суммарной арендопригодной площадью 21,6 тыс. м². Основной объём нового предложения формируется за счёт одного торгового центра районного формата — ТРЦ в составе ЖК «Дом-Мегалит» в Королёве (GLA - 14 тыс. м²).

Проекты ТРЦ в ЖК «Дом-Мегалит» и «Вельё» в Химках изначально планировались к открытию в 2025 г., однако их реализация была перенесена. Оба объекта относятся к малоформатным торговым центрам и ориентированы на обслуживание локального спроса.

Торговый центр на Оранжерейной улице в Красногорске изначально предусматривал площадь 21,6 тыс. м², однако проект оказался слишком масштабным и сейчас он реализуется в микрорайонном формате площадью около 5 тыс. м².

Рисунок 5.12

Торговые центры, планируемые к открытию в Московской области в 2026 г.				
Название	Город	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Формат
ТРЦ в ЖК «Дом-Мегалит»	Королёв	19 000	14 000	Районный (10-20 тыс. м ²)
Вельё	Химки	6 148	4 122	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)
ТЦ на Оранжерейной улице	Красногорск	5 000	3 500*	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)
Итого		30 148	21 622	
*Оценка NF GROUP				
Источник: NF GROUP Research, 2026				

На 2026 г. анонсировано открытие 16 торговых центров в регионах России с общей арендопригодной площадью 431, 8 тыс. м² в 15 городах. Большая часть проектов — это переносы с 2024 г., что связано как с задержками строительства, так и с низким уровнем наполнения арендаторами. Среди новых объектов особое внимание привлекает запуск ТЦ суперрегионального формата «Золотой» в Екатеринбурге (GLA - 137,9 тыс. м²). Оставшиеся объекты распределяются по форматам следующим образом: 44% приходится на торговые центры окружного формата, а оставшиеся 50% — на малоформатные проекты. Наибольшая активность запланирована в СКФО и ЮФО, где откроется по 4 новых объекта в каждом федеральном округе.

По итогам 2026 г. объём качественного торгового предложения в региональных городах России может достичь 21,5 млн м². При реализации планов девелоперов средний показатель обеспеченности городов-миллионников торговыми площадями может увеличиться до 498 м² на 1 000 жителей.

В 2026 г. сохраняется высокий потенциал выхода российских брендов на рынок: они продолжают заполнять вакантные площади, осваивать города и тестировать новые форматы. Это способствует повышению качества и разнообразия спроса в регионах, где традиционные покупки все чаще комбинируются с развлекательными, культурными и социальными сценариями. Вместе с

¹⁵ Рынок торговой недвижимости. Россия, 2025, <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2025>

тем ключевым риском для рынка станет повышение ставки НДС до 22%, которое, по оценкам Минфина, может привести к росту инфляции примерно на 1 п.п., что усилит давление на арендаторов и может скорректировать цены для конечных потребителей.

Рисунок 5.13

Торговые центры, планируемые к открытию в региональных городах в 2026 г.				
Название	Город	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат
Золотой	Екатеринбург	235 360	137 914	Суперрегиональный (более 75 тыс. м²)
Шоколад	Барнаул	63 950	35 000	Окружной (20-45 тыс. м²)
Даф	Курск	64 000	32 000	Окружной (20-45 тыс. м²)
Мегапарк	Челябинск	48 000	31 200	Окружной (20-45 тыс. м²)
AQUA Mall	Новороссийск	50 000	27 500	Окружной (20-45 тыс. м²)
Мир	Краснодар	39 000	25 560	Окружной (20-45 тыс. м²)
Первый	Махачкала	37 000	25 000	Окружной (20-45 тыс. м²)
Парк	Нижний Тагил	37 000	20 000	Окружной (20-45 тыс. м²)
М4 Молл	Ростов-на-Дону	21 720	188 00	Районный (10-20 тыс. м²)
Парк	Благовещенск	26 624	16 000*	Районный (10-20 тыс. м²)
Кислород	Кисловодск	24 000	16 000	Районный (10-20 тыс. м²)
Park Plaza	Магас	18 000	12 600	Районный (10-20 тыс. м²)
Флагман	Махачкала	18 000	12 500*	Районный (10-20 тыс. м²)
Шапито	Самара	13 300	10 000*	Районный (10-20 тыс. м²)
ТЦ	Сочи	10 000	7 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
Ритейл парк	Новосибирск	6 000	4 800	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
Итого		711 954	431 874	
*Оценка NF GROUP				
Источник: NF GROUP Research, 2026				

Рисунок 5.14



5.4.2. Инвестиции в строительство¹⁶

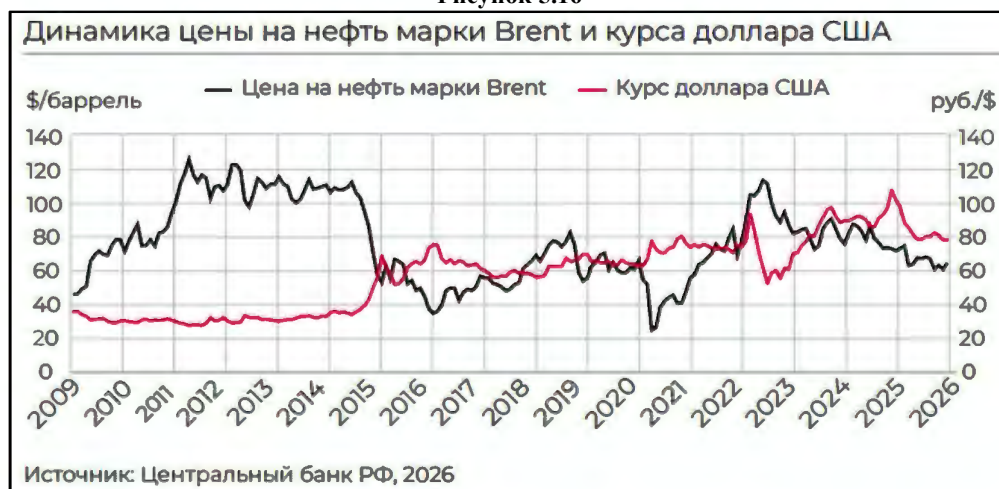
По состоянию на конец 2025 г. ключевая ставка Центрального банка снизилась до 16%. С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк поступательно повышал ключевую ставку с 2022 г., в 2025 г. впервые произошло ее снижение. ИПЦ по итогам года составил 5,6% в годовом выражении. Согласно макроэкономическому опросу Банка России в декабре 2025 г., годовой рост ВВП составил 0,9%, снизившись по сравнению с результатом 2024 г. на 3,4 п. п. Индекс потребительской уверенности снизился на 2 п. п., достигнув показателя -11%.

Рисунок 5.15



Курс доллара на 1 января 2026 г. составил 78,23 руб./долл. США. Цена нефти марки Brent составила \$64,68/баррель.

Рисунок 5.16

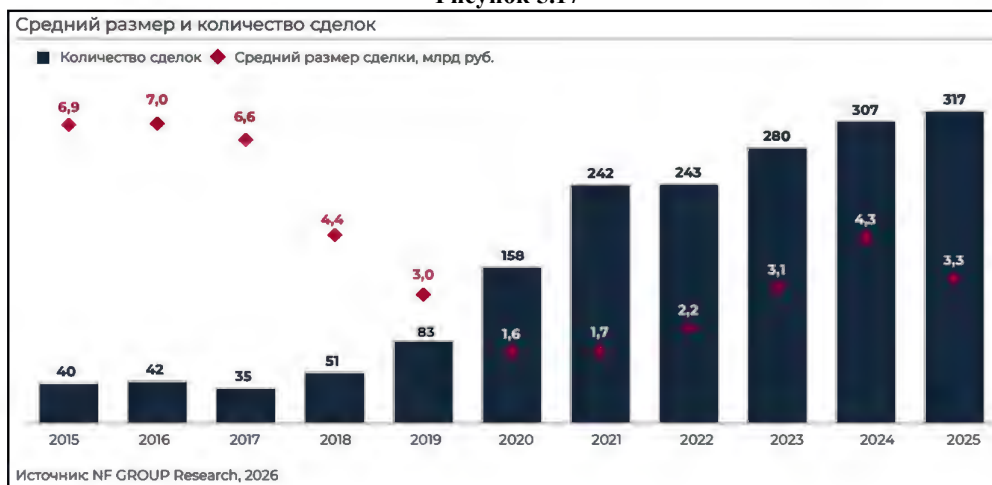


¹⁶ Рынок инвестиций в недвижимость России, 2025, <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2025>

Совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2025 года составил 1,056 трлн руб., что на 20% ниже показателя 2024 года.

Несмотря на снижение общего объема вложений, инвестиционная активность на рынке оставалась высокой за счет изменения структуры сделок и увеличения их количества. Участники рынка в 2025 году чаще фокусировались на точечных инвестициях и объектах с прогнозируемым денежным потоком, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования и ростом требований к качеству активов. В свою очередь, доля сделок с иностранным капиталом составила 10% общего объема.

Рисунок 5.17



По итогам года доля сделок с иностранным капиталом составила 10% общего объема после фактического отсутствия иностранного капитала в объеме вложений в российские активы в 2023–2024 гг.

Рисунок 5.18



По сравнению с 2024 годом снизилась доля инвестиций в площадки под девелопмент: 28% против 33%. Это второй самый низкий показатель за шестилетний период наблюдения после показателя 2019 г.

Рисунок 5.19



На площадки под девелопмент пришлось 28% объема инвестиций в 2025 г., или 298,7 млрд руб. Абсолютный показатель снизился на 32% по сравнению с рекордным значением 2024 г.

Крупнейшей сделкой в сегменте за период стало приобретение компанией «Страна Девелопмент» контрольного пакета акций в компаниях СЗ «Рижский-1» и «Рижский-2» – 14–16 млрд руб. На втором месте – покупка ГК «Эталон» портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» – 13–15 млрд руб. Также среди крупнейших сделок – покупка проектов «Новое Пушкино» и «Белый Град» в Московской области компанией «Вектор» – 14–16 млрд руб.

Рисунок 5.20

Примеры крупнейших инвестиционных сделок 2025 г.				
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
Доля в компании Malltech Holding	Торговая	Регионы	Balchug Capital	100–110 млрд
БЦ «Белая площадь»	Офисная	Москва	Структура Сбера	45–50 млрд
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	35–42 млрд
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	Лукойл	24–26 млрд
ДК «Невская Ратуша», к. 8,9	Офисная	Санкт-Петербург	Правительство Санкт-Петербурга	21–23 млрд
БЦ Luzhniki Collection	Офисная	Москва	Газпромбанк Лизинг	20–22 млрд
БЦ «Легион 1»	Офисная	Москва	Wildberries & Russ	16–18 млрд
БЦ Sidney City	Офисная	Москва	Структура Сбера	15–17 млрд
ТРЦ «Времена года»	Торговая	Москва	ГК «Киевская площадь»	14–18 млрд
Доля в компаниях СЗ «Рижский-1» и СЗ «Рижский-2»	Площадки под девелопмент	Москва	Страна Девелопмент	14–16 млрд
Источник: NF GROUP Research, 2026				

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для жилого строительства / многофункциональных комплексов – 69% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство офисных комплексов.

Рисунок 5.21



Лидером инвестиционного рынка второй год подряд остается офисная недвижимость, на которую пришлось более трети общего объема вложений (31%), или 324 млрд руб., что на 36% ниже показателя предыдущего года. При этом по-прежнему наблюдается интерес инвесторов, обусловленный низкой вакантностью офисов, устойчивым арендным спросом и ориентацией на активы с прогнозируемым доходом. Крупнейшими сделками в сегменте за 2025 г. стали приобретение одной из структур Сбера бизнес-центра «Белая площадь» (45–50 млрд руб.), покупка Т-Банком здания Центрального телеграфа (35–42 млрд руб.), а также покупка бизнес-центра AFI2B компанией «Лукойл» (24–26 млрд руб.).

Рисунок 5.22



На третьем месте по годовому объему вложений – складская и индустриальная недвижимость, доля которой уменьшилась на 2 п. п. по сравнению с 2024 г., до 17%. Общий объем инвестиций в сегменте достиг показателя 174,9 млрд руб., на 30% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Снижение активности связано с «охлаждением» арендных ставок и ограниченным числом объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов, при сохранении долгосрочного потенциала сегмента. Крупнейшая сделка в сегменте за период – покупка УК «Современные фонды недвижимости» NK Park «Домодедово 2» для одного из своих ЗПИФН (10–12 млрд руб.).

На четвертом месте по объему вложений 2025 г. – торговая недвижимость. Общий объем вложений составил 173,6 млрд руб., рост показателя за год составил 153%. Доля сегмента в общем объеме инвестиций выросла на 11 п. п и составила 16%.

Причиной такого роста на фоне 2024 года стала крупнейшая сделка года – приобретение доли в Malltech Holding компанией из Balchug Capital (Армения). Также были закрыты сделки с ТРЦ «Времена года» (14–18 млрд руб.) и с «Outlet Village Белая Дача» и «Пулково» (15–20 млрд руб.).

Рисунок 5.23



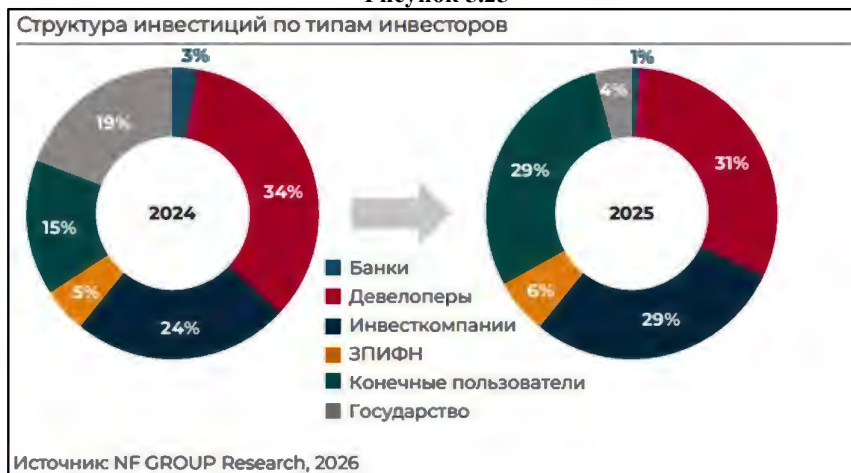
Традиционно больший объем инвестиций пришелся на Москву (67%), при этом доля регионов выросла до 19%, что свидетельствует о постепенном расширении географии инвестиционной активности. В структуре спроса ведущие позиции занимали девелоперы, инвестиционные компании и конечные пользователи, доля которых увеличилась преимущественно за счет сделок в офисном и складском сегментах.

Рисунок 5.24



По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса, как и в прошлом году, заняли девелоперы, хотя их доля снизилась на 3 п.п., до 31%. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов, напротив, выросла и составила 29% против 24% годом ранее. На конечных пользователей пришлось 29% против 15% в прошлом году, преимущественно за счет сделок в офисном и складском сегментах.

Рисунок 5.25



По итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФН составил 63,8 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 2025 г. наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – более половины всех сделок с ЗПИФН, или 169 млрд руб.

Рисунок 5.26



По итогам 2025 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 11–12%, складская недвижимость – 11,5–12,5%, торговая недвижимость – 12–13,5%, гостиничная недвижимость – 9,5–10,5%.

Рисунок 5.27



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.

5.4.3. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа¹⁷

Продажа

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация, экономические страхи и ожидания
- повышение налогов и стоимости содержания
- доступность кредитования бизнеса, ставки и одобряемость
- 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 желательнo с наличием парковки. При этом коммерческая недвижимость по средним ценам все равно дешевле жилья.

¹⁷ https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/103664/#iblock_id=3

Рисунок 5.28. Уфа. Сегмент продаж

Ср. цена продаж за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджикский	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 м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	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 5.29.

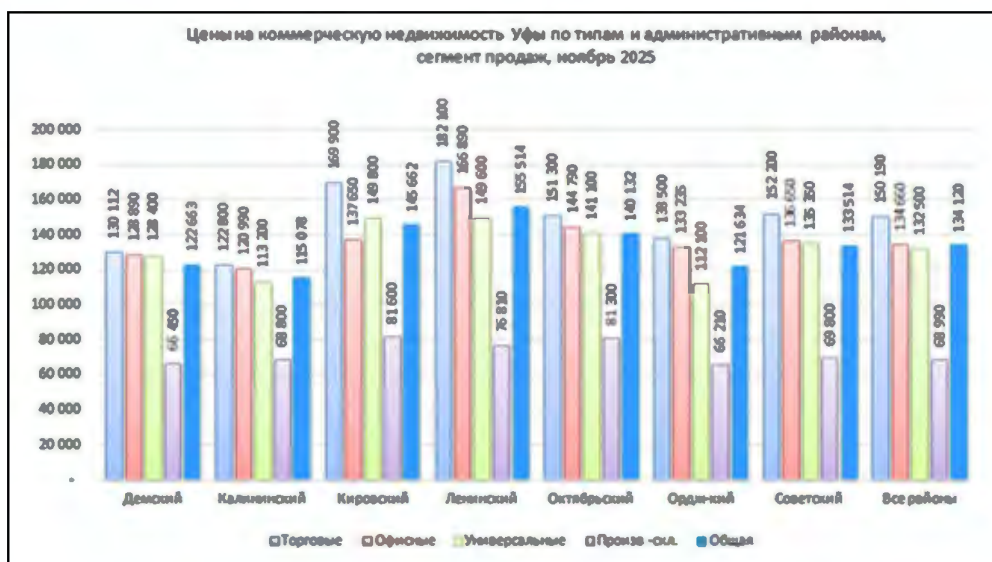


Рисунок 5.30.

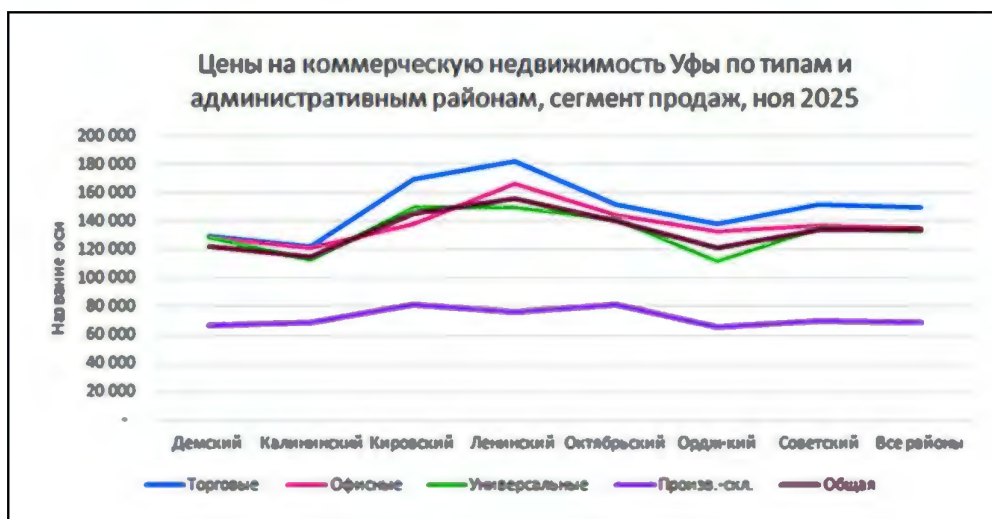
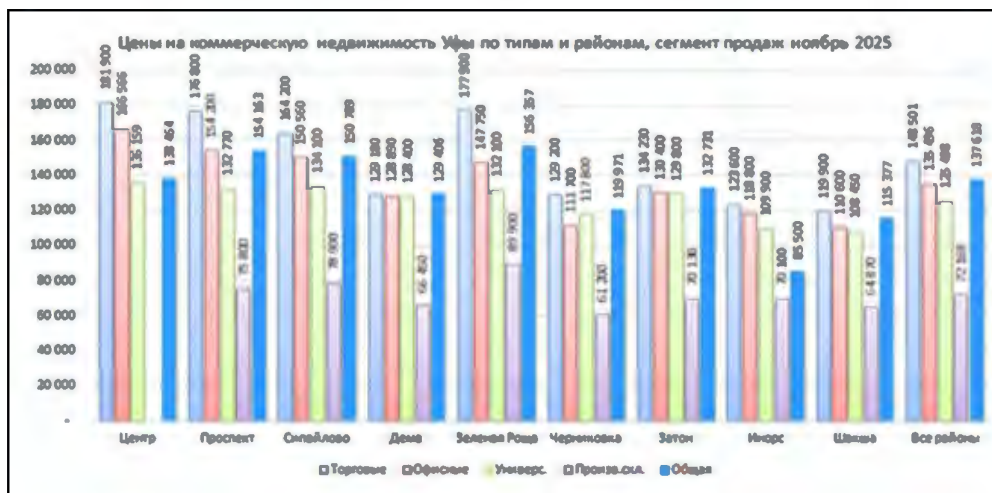


Рисунок 5.31



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 5.32

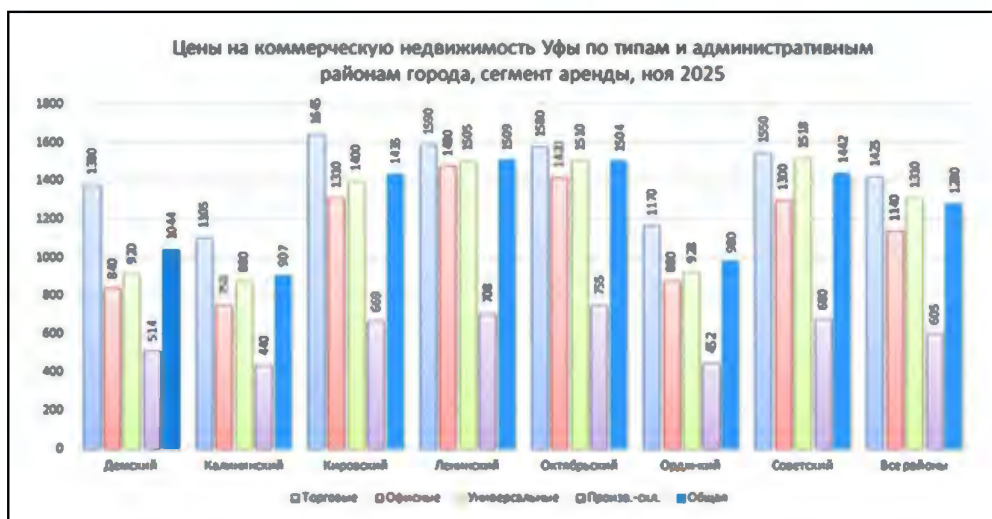


Рисунок 5.33

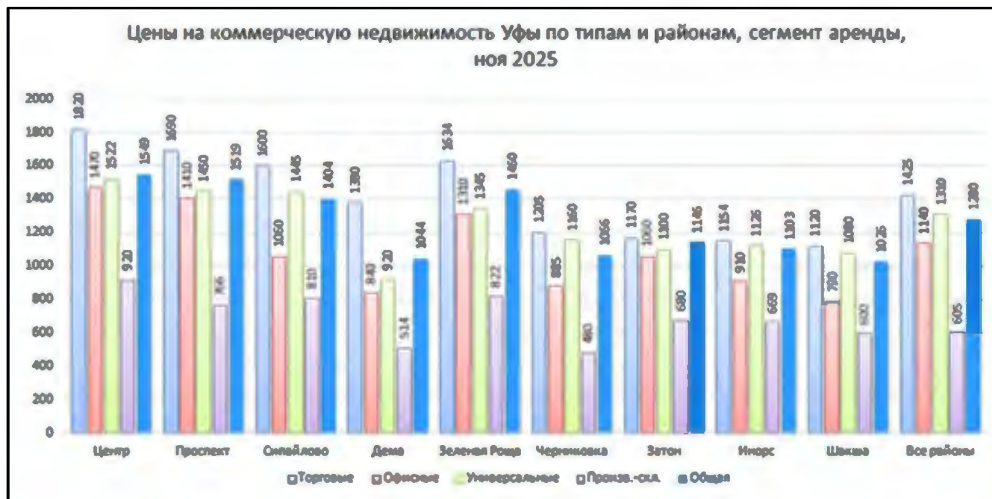


Рисунок 5.34

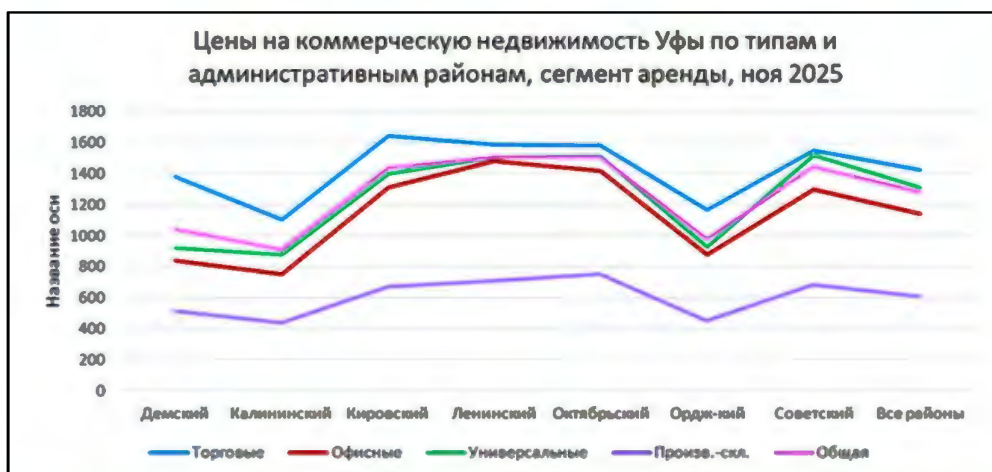


Рисунок 5.35

Ср. цена	Демский	Калининс	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджик-кий	Советский	Все районы
Торговые	1380	1105	1645	1590	1580	1170	1550	1425
Офисные	840	750	1310	1480	1420	880	1300	1140
Универсальн	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 м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шахмат	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 аффилированными лицами, иные условия)

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

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

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

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

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

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

Местоположение

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

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

Общая площадь

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

Таблица 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. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹⁸

- Новое предложение продолжает формироваться малоформатными торговыми центрами
- Основной прирост новых торговых центров приходится на СКФО, СФО, ПФО
- Продолжение тренда на коллаборации и выпуск лимитированных коллекций совместно с художниками и культурными институтами для усиления эмоциональной вовлеченности покупателей
- Торговые центры трансформируются в площадки для спорта, культуры и общественной жизни, увеличивая посещаемость и интерес аудитории
- В региональных городах активно открываются флагманские магазины, предлагая расширенный ассортимент и сервис

¹⁸ Рынок торговой недвижимости. Россия, 2025, <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2025>

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:

$$PV = \sum_{n=1}^t \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0.5}} + \frac{V}{(1+r)^t} = \sum_{n=1}^n \frac{FV_n}{(1+r)^{n-0.5}} + \frac{FV_t \cdot (1+g)}{(1+r)^t \cdot (r-g)}$$

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

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

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

- C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;
- S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.1 Расчёт индекса потребительских цен

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Индекс потребительских цен, % прироста	5,4	4,4	4,2	4,0	4,0	3,9

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>

Консенсус-прогноз на 2026–2032 гг. (опрос 18–27 мая 2026 г.)

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Реальный ВВП, % прироста	0,6	1,3	1,7	1,8	2,0	1,8	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,4	2,5	2,7	2,7	2,7	2,7	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,4	4,4	4,2	4,0	4,0	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	12,39	9,64	8,75	8,24	7,96	7,67	7,50
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	83,2	91,2	97,6	100,5	103,2	106,0	107,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,9	57,0	56,6	56,7	58,12	59,1	61,0

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 рискованные надбавки.

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов¹⁹:

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

где:

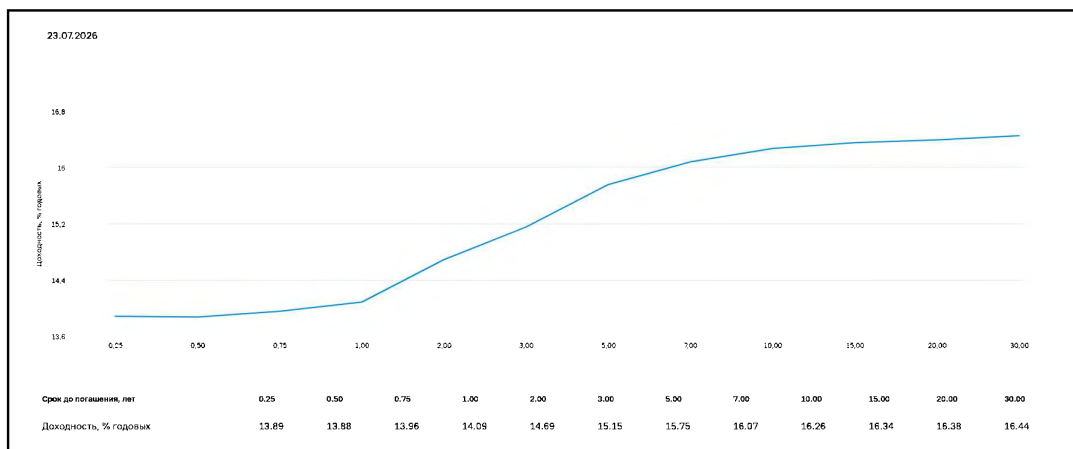
- **BC** - безрисковая ставка дохода,
- **P** - премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив,
- **L** - премия за низкую ликвидность объекта,
- **M** - премия за инвестиционный менеджмент.

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 **16,26%**²⁰.

Принт-скрин источника:



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

¹⁹ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

²⁰ 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 **6 месяцев**.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года					
Объекты общественного назначения					
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (капитальные здания, все коммуникации)	6	21	13	11
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6
20	Базы отдыха, санатории	4	21	12	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	3	14	8	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	10	5	4
Вспомогательные здания					
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения	

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

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

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 16,26\% \times 6 / 12 \text{ месяцев} = 8,13\%.$$

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	16,26%
Премия за риск, присущий объекту	2,00%
Премия за низкую ликвидность	8,13%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	27,39%

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

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

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

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

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

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

Норма возврата капитала по методу Инвуда определялась по формуле:

$$НВ = Y / ((1+Y)^n - 1),$$

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

Срок жизни определялся согласно данным, представленным в открытых источниках.

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

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



Читайте также:

- Об определении СПИ для металлокаркасного здания



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

Некоторые выводы.

Строительство быстровозводимых зданий, представляющих собой металлический каркас со стенами, выполненными 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.

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

Ставка дисконтирования	Год постройки	Фактический возраст	СПИ	ОСПИ	Норма возврата капитала	Ставка капитализации
27,39%	2014	12	60	48	0,0002%	27,39%

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

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

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-аналогами²¹:

²¹ 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	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувыкина, 16	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	3 755,35	446,0	661,0	320,0	700,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год с НДС		12 000	9 368	9 600	11 400
Описание		Предлагаем в аренду торговую площадь в ТЦ Простор (возможно деление под запрос арендатора). Локация с высоким трафиком и семейной аудиторией; соседство с якорным «Детский мир». Помещение в чистовой отделке с современными системами (вентиляция, кондиционирование, пожаротушение). - Площадь: 446 м - Этаж: 2 - Высота потолка: 3,10 м - Отделка: чистовая - Коммуникации и оснащение: автоматическая система пожаротушения, пожарные гидранты, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование - Состояние: готово к въезду арендатора Локация: - Адрес: г. Уфа, Октябрьский район, ул. Маршала Жукова, д. 29 - Трафик: семейная аудитория, высокий поток покупателей - Соседство: в данном крыле на 2 этаже — якорный арендатор «Детский мир» О торговом центре «Простор»: - Многофункциональный центр с фокусом на шопинг и развлечения для всей семьи - Общая площадь комплекса: 17 690 м²	Номер объекта: 578719. Сдается помещение свободного назначения по ул. Генерала Горбатова, 4 - Общая площадь 661м2 - 1 этаж - Отделка чистовая - Центральные коммуникации - Две входные группы - высота потолков 4 м - Электроэнергия 30 кВт(возможно увеличение) - Трафик, место очень оживленное - Хорошие рекламные возможности - Доступ 24/7 - Парковка Подойдет под такой вид деятельности, как автосалон,магазин, выставочный зал, офис, колл-центр,и многое другое ориентир: ул. Менделеева, Губайдуллина, Авроры, Рыленко, Кувыкина, Обская, Акназарова, Караидельская, Красноводская,Бакалинская, Злобина, Агиша, Дуванский бульвар.	Сдаем в аренду от собственника помещение свободного назначения в ТСК Кувыкинский 2 этаж Свободная планировка. Окна по периметру. 2 с\у. Чистовой ремонт. Вход по основной лестнице. Рядом остановка транспорта "Институт профзаболеваний" (14 маршрутов) Просторная парковка у периметра Финансовые условия Коммунальные платежи оплачиваются отдельно Без комиссии для арендатора	Предлагается в аренду торговое помещение Адрес: г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, д. 31 Площадь: 700 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 якорные арендаторы, как: Продуктовый гипермаркет "Лента"; Супермаркет детских товаров "Детский мир"; Гипермаркет электроники "Эльдорадо"; Кинокомплекс на 8 кинозалов; Детская игровая зона. Преимущества локации: Удобная транспортная доступность – рядом проспект Салавата Юлаева, улицы Менделеева и Айская. Высокий трафик покупателей благодаря популярным

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		- Якорные арендаторы и соседи: «Кинопростор», гипермаркет «ДНС», «Детский мир», «Kari», «Zolla», «Глория Джинс» и др. - Инфраструктура: лифты и эскалаторы, современная служба эксплуатации, клининг, охрана, бесплатный Wi-Fi - Парковка: наземная на 180 машиномест Преимущества: - Готовая отделка — быстрый старт без лишних вложений - Рядом якорные арендаторы — стабильный покупательский поток - Современные инженерные системы — комфорт для персонала и клиентов Подойдет под: - Магазин, шоурум, спорттовары, электроника/бытовая техника, товары для дома, одежда и обувь, косметика и парфюмерия, книги/канцтовары, зоотовары, услуги			арендаторам и развитой инфраструктуре. Отдельная зона загрузки. Финансовые условия: ? Стоимость аренды включает НДС; ? Коммунальные и эксплуатационные платежи — оплачиваются отдельно. Идеально подходит для: Магазинов (одежда, обувь, аксессуары, товары для дома); Торговли электроникой, бытовой техникой; Спортивных товаров или других направлений.
Источник		https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2075812831	https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2074771755	https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2059582736	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 000	9 368	9 600	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 000	9 368	9 600	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувыкина, 16	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-29,17%	-29,17%	-29,17%	-29,17%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 160	6 370	6 528	7 752
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 160	6 370	6 528	7 752
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 160	6 370	6 528	7 752
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	3 755,35	446,00	661,00	320,00	700,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	661,00	0,00	700,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	446,00	0,00	320,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	3 755,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	1,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	0,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,770	0,930	1,000	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		-17,20%	-23,00%	-17,20%	-23,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 756	4 905	5 405	5 969
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 756	4 905	5 405	5 969
Описание состояния, согласно источнику информации	С простой внутренней и наружной отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		-10,77%	-10,77%	-4,13%	-10,77%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 029	4 377	5 182	5 326

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 029	4 377	5 182	5 326
Сумма абсолютных корректировок		5 971	4 991	4 418	6 074
Коэффициент вариации	13%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,45	0,43	0,47	0,43
Вес	100,00%	25,25%	24,10%	26,55%	24,10%
Вклад в стоимость объекта		1 522	1 055	1 376	1 284
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	5 236				
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	4 292				

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	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувykiна, 16	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	14 836,30	446,0	661,0	320,0	700,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год с НДС		12 000	9 368	9 600	11 400
Источник		https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2075812831	https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2074771755	https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2059582736	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 000	9 368	9 600	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 000	9 368	9 600	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувykiна, 16	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	14 836,30	446,00	661,00	320,00	700,00
Площадь 1 этажа	14 836,30	0,00	661,00	0,00	700,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	446,00	0,00	320,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	1,000	0,000	1,000	0,000	1,000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	0,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	1,000	0,930	1,000	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		7,53%	0,00%	7,53%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 387	8 993	9 910	10 944
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 387	8 993	9 910	10 944
Описание состояния, согласно источнику информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	7,44%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 387	8 993	10 647	10 944
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 387	8 993	10 647	10 944
Сумма абсолютных корректировок		1 347	375	1 815	456
Коэффициент вариации	13%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,81	0,92	0,71	0,92
Вес	100,00%	24,02%	27,48%	21,02%	27,48%
Вклад в стоимость объекта		2 976	2 471	2 238	3 007
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	10 692				
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	8 764				

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	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувыкина, 16	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	16 866,40	446,0	661,0	320,0	700,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		12 000	9 368	9 600	11 400
Источник		https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2075812831	https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2074771755	https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2059582736	https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 000	9 368	9 600	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		12 000	9 368	9 600	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, ул. Маршала Жукова, 29	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувыкина, 16	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, Бакалинская улица, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 993	9 216	10 944
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	16 866,40	446,00	661,00	320,00	700,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	661,00	0,00	700,00
Площадь выше 1 этажа	16 866,40	446,00	0,00	320,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	1,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	1,000	1,000	0,000	1,000	0,000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,940	0,930	1,000	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 363	9 216	10 178
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 363	9 216	10 178
Описание состояния, согласно источнику информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	7,44%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 363	9 901	10 178
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		11 520	8 363	9 901	10 178
Сумма абсолютных корректировок		480	1 004	1 069	1 222
Коэффициент вариации	13%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,92	0,82	0,81	0,82
Всё	100,00%	27,47%	24,24%	24,05%	24,24%
Вклад в стоимость объекта		3 165	2 027	2 382	2 467
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	10 040				
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	8 230				

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-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>), величина корректировки была принята равной 0,96 или **минус 4%** (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 01.07.2026 года

и) Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 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 Stalnet, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автозаправочных и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,96	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90

Примечание

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделкой размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ опубликованной сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **Долгие города** Москвы в составе МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Близкие** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Долгие** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение (район)

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

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

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Расчет корректировки производился на основании данных Ассоциации «СтатРиелт», (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4267-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>) величина корректировки была принята равной $2,04/2,88 - 1 = 0,7083$ или **минус 29,17%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.07.2026 года				
	Помещения (капитальные здания, все коммуникации)			
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,02	2,99	2,46
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,90	1,34	1,10
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации: электричество)	1,65	2,45	2,02
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации: электричество)	0,78	1,15	0,95
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,16	3,74	2,88
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,08	4,28	3,08
17	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,04	3,16	2,55
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,10	2,86	2,44
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,66	2,26	1,93
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)	1,81	2,31	2,04
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)	1,39	1,69	1,53
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,52	4,10	3,15

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 «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>).

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)**

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета **StatNet** на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	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, шпательная, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпифовка, качественная покраска и побелка, или ГЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,26	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка поверхностей или ГЛ, высококачественный обои и покрытие, подвесные, натяжные или ламинированные потолки, комбинированное покрытие: полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
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 штукатурными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовая кровлей	1,08	1,15	1,09

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

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:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 13% (<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
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9

Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
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 **0,86**, который отражает среднее значение показателя эффективности арендопригодных площадей, по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4255-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoynykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>).

Принт-скрин источника:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполненности арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке балансы арендопригодных площадей и потребности арендной платы.

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

Различные значения нижней и верхней границ обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площадь, 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 Statista, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,93	0,86
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,87	0,87	0,78
3	Складские помещения и здания	0,84	0,95	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,86	0,91	0,88

* - 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 0,91.**

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 высококласной 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),
- заработная 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

«Управление недвижимостью-2022». Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Теневые 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. Высококласная 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. Высококласная 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.	26.07.2026 - 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	4 292	4 481	4 669	4 856	5 050	5 247	5 451
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	8 764	9 150	9 534	9 915	10 312	10 714	11 132
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	8 230	8 592	8 952	9 311	9 683	10 061	10 453
рост	%		4,40%	4,20%	4,00%	4,00%	3,90%	3,90%
Доходная часть								
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	7 020 924	16 826 372	17 533 080	18 234 403	18 963 779	19 703 367	20 471 798
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	56 640 749	135 745 432	141 446 740	147 104 610	152 988 794	158 955 357	165 154 616
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	60 464 510	144 909 473	150 995 671	157 035 498	163 316 917	169 686 277	176 304 042
Потенциальный валовый доход всего	руб.	124 126 182	297 481 277	309 975 491	322 374 511	335 269 491	348 345 001	361 930 456
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды		0,860	0,870	0,880	0,890	0,900	0,910	0,910
Действительный валовый доход от сдачи	руб.	106 748 517	258 808 711	272 778 432	286 913 314	301 742 542	316 993 951	329 356 715
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	6 037 994	14 638 944	15 429 110	16 228 619	17 067 401	17 930 064	18 629 336
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	48 711 044	118 098 526	124 473 131	130 923 103	137 689 915	144 649 375	150 290 701
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	51 999 479	126 071 241	132 876 190	139 761 593	146 985 226	154 414 512	160 436 678
Действительный валовый доход от сдачи всего	руб.	106 748 517	258 808 711	272 778 432	286 913 314	301 742 542	316 993 951	329 356 715
Расходная часть								
Постоянные (невозмещаемые) расходы по арендным ставкам	руб.	(27 928 391)	(66 933 287)	(69 744 485)	(72 534 265)	(75 435 635)	(78 377 625)	(81 434 353)
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.	(27 928 391)	(66 933 287)	(69 744 485)	(72 534 265)	(75 435 635)	(78 377 625)	(81 434 353)
ЧОД²² ОТ АРЕНДЫ	руб.	78 820 126	191 875 424	203 033 947	214 379 050	226 306 906	238 616 326	247 922 363
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	74 768 771	152 982 275	127 078 947	105 324 427	87 286 574	72 253 023	
Ставка дисконтирования	%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%
период дисконтирования		0,2178	0,9356	1,9356	2,9356	3,9356	4,9356	4,9356
фактор дисконтирования		0,9486	0,7973	0,6259	0,4913	0,3857	0,3028	0,3028

²² Чистый операционный доход.

Показатель	Ед. изм.	26.07.2026 - 31.12.2026	2027	2028	2029	2030	2031	Постпрогнозный период
Будущая стоимость реверсии	руб.							905 148 357
Коэффициент капитализации	%							27,39%
Текущая стоимость денежных потоков	руб.	619 694 018						
Текущая стоимость реверсии	руб.	274 078 923						
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	893 772 941						

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): 893 772 941 (восемьсот девяносто три миллиона семьсот семьдесят две тысячи девятьсот сорок один) рубль.

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»	1 011 015 564	104 264 540
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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	18 367 769	1 894 240
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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	17 927 010	1 848 786
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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 017 135	104 895
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 ;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 542 655	159 092
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;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	960 235 082	99 027 624
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»	335 800 500	34 630 609
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»	1 147 851	118 376
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»	1 147 851	118 376
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»	84 863 468	8 751 844
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»	328 044 827	33 830 778

№ 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»	4 371 908 260	450 868 435
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»	18 281 715	1 885 366
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»	8 701 430	897 366
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»	23 564 329	2 430 154
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»	5 193 669	535 615
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»	11 278 787	1 163 165
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»	2 644 552	272 729
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»	82 457 117	8 503 681
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»	294 303 464	30 351 081
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»	16 432 037	1 694 612
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»	2 121 541	218 791
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»	10 621 736	1 095 404

№ 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»	28 518 637	2 941 085
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»	1 896 777	195 612
26	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	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	2 644 552	272 729
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 ½	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	1 542 655	159 092
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 ½	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	1 017 135	104 896
29	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	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	5 193 669	535 615
30	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	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	17 927 010	1 848 786
31	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	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	18 367 769	1 894 241
32	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	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	11 278 787	1 163 165
33	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	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	960 235 082	99 027 624
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»	9 352 765	964 537
	ИТОГО:		8 666 593 187	893 772 941

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 подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

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

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

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

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета Оценщик применил доходный подход, методы затратного²³ и сравнительного подходов обоснованно не применялись, соответственно, вес доходного подхода составил 100%.

²³ 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):

742 801 990 (семьсот сорок два миллиона восемьсот одна тысяча девятьсот девяносто) 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, 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	104 264 540
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;	Нежилое	02:55:010715:1554	1 894 240
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	1 848 786
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	104 895
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	159 092
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	99 027 624
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	34 630 609
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	118 376
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	118 376
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;	Нежилое	02:55:010715:1550	8 751 844
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	33 830 778
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	450 868 435
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	1 885 366
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская	Сооружение	02:55:010715:1399	897 366

№ 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	2 430 154
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	535 615
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	1 163 165
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	272 729
ИТОГО:				742 801 990

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:

$$\text{ПСВ} = V_0 \cdot (C_a + \sum C_{\text{тыс. руб.}}) \cdot I_1 \cdot \sum C_{\text{коэфф.}}$$

где:

ПСВ	— полная стоимость воспроизводства объекта на дату оценки, руб.;
V_0	— 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.;
$\sum C_{\text{тыс. руб.}}$	— поправки, выраженные в тыс. руб. на единицу удельного показателя;
I_1	— интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ в регионе расположения объекта от базисного периода в зависимости от класса конструктивных систем к дате оценки;
$\sum C_{\text{коэфф.}}$	— 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	Единицы 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	КС-10	Мост ж/б	ruM3.01.003.0 003	кв. м	КС-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	КС-10	Мост ж/б	ruM3.01.003.0 003	кв. м	КС-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	КС-8А	Сети канализации из полиэтиленовых труб	ruИЗ.07.051.0 241	м.	КС-8А	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	КС-12	Газопроводы уличные из стальных труб низкого и среднего давления	ruИЗ.06.010.0 018	км	КС-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	КС-8А	Сети канализации из полиэтиленовых труб	ruИЗ.07.051.0 241	м.	КС-8А	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	Единицы 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	КС-12	Трубопроводы теплоснабжения бесканальной прокладки	ruИЗ.09.001.0 138	км	КС-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, алюминиевый провод	0,749	КС-14	Кабели силовые в грунте, 1КВ	ruИЗ.10.003.0 417	км	КС-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	КС-8А	Сети канализации из полиэтиленовых труб	ruИЗ.07.051.0 240	м.	КС-8А	11 189	Сооружения городской инфраструктуры, 2020г.	212
9	Выставочный комплекс (литера Е)	2014	-	124 861	КС-1	Торговый центр/комплекс- де люкс	ruОЗ.08.000.0 108	куб. м.	КС-1	22 137	Общественные здания, 2020г.	525
10	Торговый комплекс (литера Л)	2014	-	191 125	КС-1	Торговый центр/комплекс- де люкс	ruОЗ.08.000.0 120	куб. м.	КС-1	24 616	Общественные здания, 2020г.	529
11	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м,	2014	-	101	КС-1	Трансформаторные подстанции	ruПЗ.19.000.0 072	куб. м.	КС-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	Единицы 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	КС-1	Трансформаторные подстанции	ruПЗ.19.000.0 072	куб. м.	КС-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	КС-4	Котельные	ruПЗ.19.000.0 041	куб. м.	КС-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	КС-1	Склад ГСМ	ruСЗ.13.000.0 034	куб. м.	КС-1	8 607	Складские здания и сооружения, 2020г.	136
14.1	Емкость, 40 куб. м, 4 шт.	-	-	160	КС-11	Резервуары вертикальные стальные	ruМЗ.05.007.0 004	куб. м	КС-11	16 475	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	177
14.2	Емкость, 20 куб. м, 2 шт.	-	-	40	КС-11	Резервуары вертикальные стальные	ruМЗ.05.007.0 003	куб. м	КС-11	23 528	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	177
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	-	-	6	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruМЗ.05.008.0 002	м.	КС-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)	КС	Наименование аналога	Код объекта-аналога	Единицы измерения	КС	Справочная стоимость 1 ед. измерения здания, руб.	Источник	Страница
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	-	-	12	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	-	-	94	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	-	-	55	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	-	-	65	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.8	Эстакада	-	-	1	КС-10	Эстакады для мойки автомобилей	ruM3.01.013.0001	шт.	КС-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	КС-11	Дымовые трубы	ruM3.06.012.0002	м.	КС-11	122 688	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	200
16	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;	2014	-	25 923	КС-1	Паркинг неотапливаемый (без подземной части)	ruO3.09.000.0036	куб. м	КС-1	2 435	Общественные здания, 2020г.	556

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.2 Расчет полной восстановительной стоимости (продолжение)

№ п/п	Наименование объекта	Книфл	Крег-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;	1,4818	0,71	72 426	82 457 117
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;	1,4818	0,71	72 426	294 303 464
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;	1,4818	0,659	14 069	16 432 037
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;	1,4818	0,694	6 955 871	2 121 541
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;	1,4818	0,659	14 069	10 621 736
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;	1,4818	0,694	23 017 463	28 518 637
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;	1,4818	0,66	2 532 412	1 896 777
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.	1,4818	0,659	10 926	9 352 765
9	Выставочный комплекс (литера Е)	1,4818	0,736	24 143	3 014 483 969
10	Торговый комплекс (литера Л)	1,4818	0,736	26 846	5 131 004 393
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;	1,4818	0,736	11 365	1 147 851
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;	1,4818	0,736	11 365	1 147 851
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;	1,4818	0,691	5 872	23 564 329
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;	1,4818	0,736	9 387	1 308 078
14.1	Емкость, 40 куб. м, 4 шт.	1,4818	0,838	20 458	3 273 209

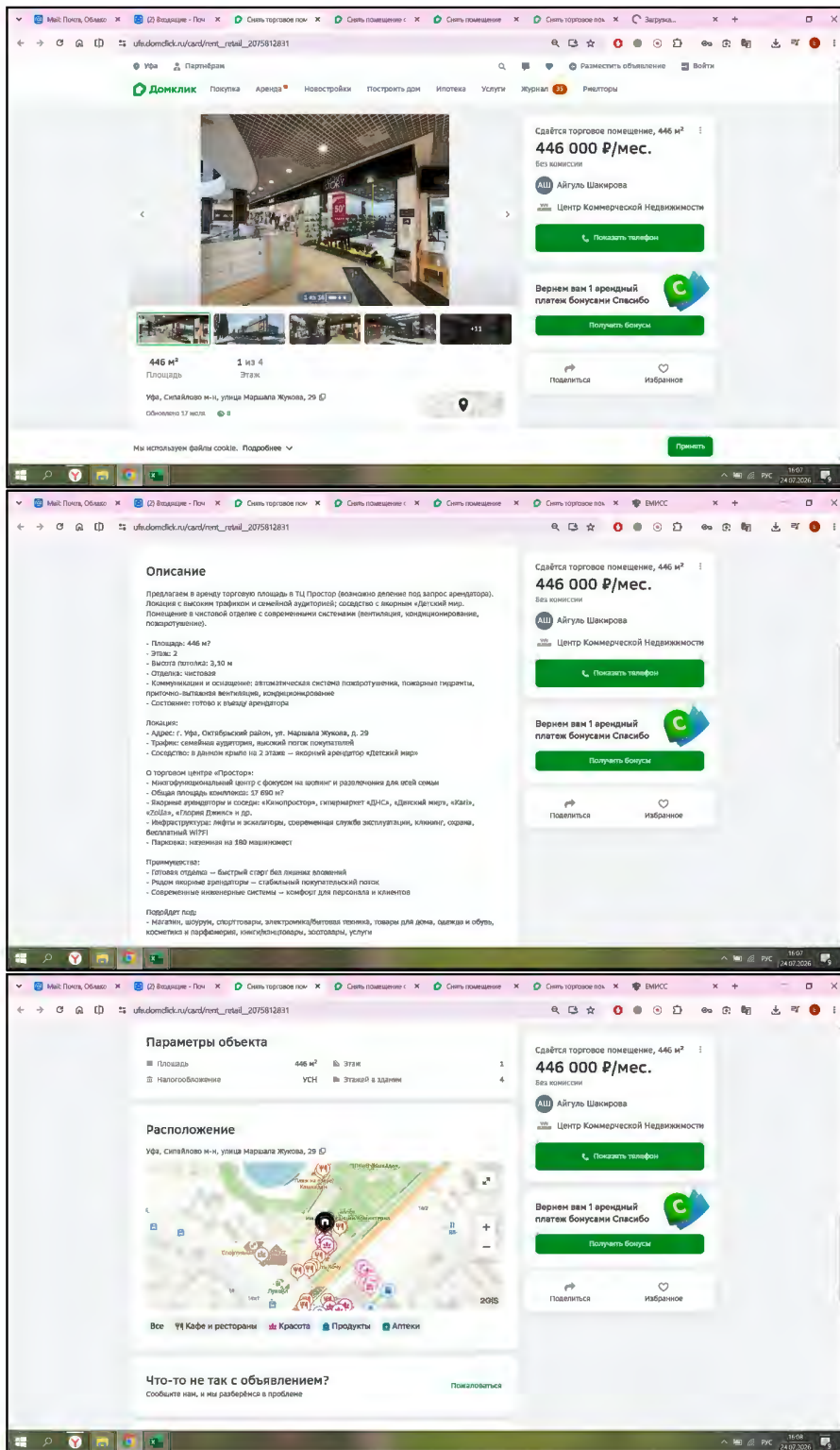
№ п/п	Наименование объекта	Кинфл	Крег-эк	Стоимость 1 ед. измерения здания на дату проведения оценки, руб.	Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.
14.2	Емкость, 20 куб. м, 2 шт.	1,4818	0,838	29 215	1 168 614
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	1,4818	0,694	11 457	68 742
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	1,4818	0,694	11 457	137 485
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	1,4818	0,694	11 457	1 074 672
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	1,4818	0,694	11 457	624 410
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	1,4818	0,694	11 457	742 418
14.8	Эстакада	1,4818	0,71	303 802	303 802
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;	1,4818	0,838	152 348	18 281 715
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.	1,4818	0,736	870	22 557 574
Итого:					8 666 593 187

* 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



https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2075812831

Объект-аналог №2

The image displays three screenshots of a real estate listing on the ufa.domclick.ru website. The listing is for a commercial space (Сдать помещение своб. назначения) with an area of 661 m², located at Уфа, Зелёная роща м-н, улица Менделеева, 134. The price is 516 000 Р/мес. The agent is Ольга, Агентство коммерческой недвижимости РОЙ.

Скриншот 1 (Верх): Main listing card showing a photo of the building and basic details.

Скриншот 2 (Середина): Detailed description of the object.

Скриншот 3 (Низ): Map showing the location and nearby amenities.

Описание

Номер объекта: 570719. Сдается помещение свободного назначения по ул. Генерала Горбатова, 4

- Общая площадь 661м2
- 1 этаж
- Отделка чистовая
- Центральные коммуникации
- Две входные группы
- Высота потолков 4 м
- Электроэнергия 30 кВт (возможно увеличение)
- Трафик, место очень оживленное
- Хорошие рекламные возможности
- Доступ 24/7
- Парковка

Подойдет под любой вид деятельности, как автосалон, магазин, выставочный зал, офис, кофей-центр и многое другое

ориентир: ул. Менделеева, Губайдуллин, Аврора, Рыленко, Кувыкина, Обская, Анозарова, Карандельская, Красномарская, Бакалинская, Злобина, Агеева, Дуванский бульвар.

Параметры объекта

Площадь	661 м²	Этаж	1
Вход в помещение	Отдельный	Состояние	С отделкой
Мощность	30 кВт	Тип аренды	Прямая

Расположение

Уфа, Зелёная роща м-н, улица Менделеева, 134

Что-то не так с объявлением?

Сообщите нам, и мы разберёмся в проблеме

Похожие объявления рядом

https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2074771755

Объект-аналог №3

The image displays three sequential screenshots of a web browser showing a real estate listing on the 'domclick.ru' website. The browser's address bar shows the URL: https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2059582736.

Top Screenshot: Shows the main listing card. It features a large photo of a multi-story commercial building. To the right of the photo, the text reads: 'Сдаётся помещение своб. назначения, 320 м²', '256 000 Р/мес.', 'Без комиссии', and 'Татьяна Лямец'. Below this is a green button 'Показать телефон' and a 'Вернем вам 1 арендный платеж бонусами Спасибо' banner with a 'Получить бонус' button. At the bottom right are 'Поделиться' and 'Избранное' icons.

Middle Screenshot: Shows the 'Описание' (Description) section. The text describes the property as a 2-story commercial building with a clean interior, suitable for various purposes. It also mentions the location near a bus stop and a parking lot. The 'Параметры объекта' (Object Parameters) section shows: 'Площадь: 320 м²', 'Этаж: 2', 'Налогообложение: УСН', and 'Этажей в здании: 2'. The 'Расположение' (Location) section shows a map of the area.

Bottom Screenshot: Shows the 'Расположение' (Location) section with a detailed map. Below the map, there are icons for nearby facilities: 'Кафе и рестораны', 'Продукты', 'Аптеки', 'Красота', 'Детские сады', 'Школы', and 'Поликлиники и больницы'. At the bottom, there is a section 'Что-то не так с объявлением?' (Something is wrong with the announcement?) and a 'Похожие объявления рядом' (Similar announcements nearby) section with three small thumbnail images.

https://ufa.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2059582736

Объект-аналог №4

The image displays three sequential screenshots of a web browser showing a real estate listing on the website https://ufa.domclick.ru/card/rent_retail_2065561170. The browser's address bar and tabs are visible at the top of each screenshot.

Top Screenshot: Shows the main listing card. It features a large photo of a modern building with a glass facade and a sign that reads "МАСТЕР ВИН". Below the photo, the text indicates "700 м² Площадь" and "1 из 2 Этаж". The location is "Уфа, Зелёная роща м-н, Бакалинская улица, 33". The price is listed as "Сдаётся торговое помещение, 700 м²: 665 000 Р/мес. Без комиссии". The agent is "Айгуль Шакирова" from "Центр Коммерческой Недвижимости". There are buttons for "Показать телефон", "Вернем вам 1 арендный платеж бонусами Спасибо", and "Получить бонусы".

Middle Screenshot: Shows the "Описание" (Description) section. It details the property's location, technical parameters (e.g., "Этаж: 1", "Высота потолка: 3,5 м"), and surrounding infrastructure. It mentions nearby commercial centers like "Лента" and "Детский мир", and lists nearby amenities like "Магазины (одежда, обувь, аксессуары, товары для дома)".

Bottom Screenshot: Shows the "Параметры объекта" (Object Parameters) and "Расположение" (Location) sections. The parameters table lists "Площадь: 700 м²", "Этаж: 1", "Налогообложение: УСН", and "Этажей в здании: 2". The location section includes a map showing the property's position in Ufa, near the intersection of Bakalinskaya and Zelenaya Roshcha streets. Below the map, there are filters for "Все", "Красота", "Детские сады", "Кафе и рестораны", "Продукты", and "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>



группа
компаний
КО-ИНВЕСТ®

RIGEL



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 м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
МЗ.01.003.0003				РУБ. на 1 м² 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 действительными только при наличии правильного кода.

Раздел: МОСТЫ / АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ И ДОРОГИ

Объект: глМЗ.01.003.0003 / МОСТЫ ДЛИНОЙ СВЫШЕ 30 М (БЕЗ ПОДХОДОВ)

Порядок стоимости: 6800Х.ХХ 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) 968-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ®
Инвестит - Оценка - Экспертиза - Строительный аудит - Проектирование

RIGEL



СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ / СЕТИ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ					КС - 8а
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Диаметром, мм: 101 - 150		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Для сельских населенных пунктов			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	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: гИЗ.07.051.0241 / СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ
Порядок стоимости: 1400000 РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серия "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)
[Для подраздела](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты](#)
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серия "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®

RIGEL



ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий				КС - 12	
ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ / ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО					
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Диаметр газопровода 200 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.52 %		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах 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 м³	ПЛОЩАДЬ м²	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 действительными только при наличии правильного кода.

Раздел: ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ / ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объект: гИЗ.06.010.0018 / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий

Порядок стоимости: 6500000 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://colinvest.ru>, г. Москва, Тел.Факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



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:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		
Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.14			Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	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 QJH-cofe, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными 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>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ
инженерный центр - энергетика - строительный аудит и проектирование

RIGEL



Кабели силовые с бумажной изоляцией и алюминиевой жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ / ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ					КС - 14
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		
Марка ААШв, сечение 4 x 185			Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	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 действительными только при наличии правильного кода.

Раздел: КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ / ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ

Объект: ГИЗ.10.003.0417 / Кабели силовые с бумажной изоляцией и алюминиевой жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ

Порядок стоимости: 2500000 РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для издания 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 издания КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://colinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ
инвестит - оценивает - страхует - организует АЗС и АЗС-сервис

RIGEL



СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ / СЕТИ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ					КС - 8а
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Диаметром, мм: до 100		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Для сельских населенных пунктов			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	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 действительными 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: 11100.00 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](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика". Классификатор КС](#)

www.gutenberg.org

RIGEL

[illegible]

Для актуализации стоимости данных с 2022 необходимо строго следовать методическим

Базовый регион: Московская Область для изданий 202
Пользователь: ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ" /40270881

Раздел: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЛЯ
Объект: ЛО3.08.000.0108 / ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС
Порядок стоимости: 22XXX.XX RUB / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

Для заказа КОМПЛЕКТов «Справочник»

Παράρτημα 30

Список названий пунктов сносительных различий РД

KATHA.COOK@STATE.NJ.US

Категория: Юридическая

STAYMACTHEAT 1-800-85-1000

Источники данных: Справочник владельца "Общественные здания, Улучшенные показатели стоимости строительства". QI-seda, в прямом вертикальном углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии подписанной копии.

Объект: глОЗ.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
01.05.20	24330	01.11.20	24724
01.06.20	24368	01.12.20	24762

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 • аудит • экспертиза • строительный аудит • управление проектами

RIGEL



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЛЯ										Этажность: от 1 до 3 Высота, м: до 5		КС - 1
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонный ПРОЧЕЕ: Уточна стоимость лестниц ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ: Включены пассажирские лифты									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ			ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА					
03.08.000.0120			от 187758 до 252758	от 27558 до 56758	De Luxe	Руб. на 1 м³	24616					
ЭЛЕМЕНТЫ ПОДЪЕМНОЙ ЧАСТИ	СТЫКИ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА (ОБЪЕКТ)	СТЫКИ КАРКАСОВ САНКТУАРИИ	ВЕРХНИЙ И ПОДПЫИ	ПРОЕКТЫ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА	ПРОЕКТЫ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА	ПРОЕКТЫ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА	ПРОЕКТЫ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА	ПРОЕКТЫ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА	ПРОЕКТЫ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА	ПРОЕКТЫ КАРКАСОВ ИЗЖЕЛЕНА		
586.99	666.12	1413.95	318.81	1637.09	1161.95	104.35	2176.04	2633.58	176.81	417.40		
2.36%	2.43%	5.74%	1.29%	10.71%	4.72%	1.27%	21.03%	10.70%				
	</											

Для актуализации стоимости изданий с 2022 необходимо строго следовать методическим указаниям по Ссылке: http://ms.coinvest.ru/faq.pdf Базовый регион: Московская Область для изданий 2020г. Пользователь: ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ"/4027088112		Объект: ru03.08.000.0120 / КС - 1 2020г. / г. Москва																													
Раздел: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЛЯ Объект: ru03.08.000.0120 / ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС Порядок стоимости: 24XXXX Руб. / 01.01.2020																															
Сопутствующая информация: Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Для изданий "Общественные здания" Для подразделов Список населенных пунктов субъектов Российской Федерации Классификатор объектов недвижимости Справочник координат Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС																															
Источник данных: Справочник оценщика "Общественные здания, укрупненные показатели стоимости строительства". QH-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.																															
		<table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><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></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://anisol.top>



ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ													Этажность: 1 Высота, м: 7.75		КС - 1		
ОПИСАНИЕ:													КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
													ФУНДАМЕНТЫ: Бутый / Бутобетонный / Бетонный / Железобетонный				
													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные				
													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Старые железобетонные				
													КРОВЛЯ: Два слоя рулонная				
													ПОЛЫ: Бетонные / цементные				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													Объем м³	Стоимость руб	Класс качества	Единица измерения	Стоимость единицы стоимости объекта
П.1.18.000.0072													100		Бетон	Руб. на 10 м³	104207.0
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КРОВЛЯ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ СВЕРХУ ОБЪЕКТА	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ СВЕРХУ ОБЪЕКТА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ	ПРОЧИЕ СТЕНЫ, МОНОЛИТ, ДРУГОЕ	ПОЛЫ	ПОТОЛКИ, ПОДВЕСНЫЕ, НАТЯЖНЫЕ И ДРУГИЕ СТРУКТУРЫ	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ХОЛОДИЛЬНИКИ, ПЛИТЫ, ШКАФЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	СЛОЖНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБОРУДОВАНИЕ	
10441.56	16672.18	11463.45	1841.78	18421.35	652.76	1799.79	7294.39	2063.39	7294.39			416.73	313.49	251.86	51.62		
26.00%	16.00%	11.00%	1.80%	10.00%	6.60%	19.80%	7.00%	2.00%	7.00%			6.40%	0.30%	6.25%	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 действительными только при наличии правильного кода.

Раздел: ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ
Объект: г/п.З.19.000.0072 / ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ
Порядок стоимости: 10XXXXX РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
[Для изданий 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 изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://colinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://npsol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ
инструмент – оценка – экспертиза – стратегический аудит – консалтинг

RIGEL



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 м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
М3.06.012.0002				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/м3.06.012.0002 / ДЫМОВЫЕ ТРУБЫ
Порядок стоимости: 12XXXXX 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>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ®
разработка - оценка - экспертиза - строительный аудит - мониторинг

RIGEL



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 м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
M3.05.007.0004	60			РУБ. на 10 м³	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 QH-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными 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:
[Для издания КО-ИНВЕСТ серия "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 серия "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
инвестирование • управление • строительство АЗС • сервис-центр

RIGEL



РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей) РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ / СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ				КС - 11	
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Фундаменты с сооружениями - 18.00 % / резервуары с лестницами - 58.00 % / окраска - 2.00 % / оборудование - 22.00 %		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Состав: земляные работы с обвалованием и благоустройством / фундаментаы с сооружениями / резервуары с лестницами / окраска и оборудование ФУНДАМЕНТЫ: Песчаные с отмосткой			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
М3.05.007.0003	36			РУБ. на 10 м3	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 ruM3.05.007.0003 / РЕЗЕРВУАРЫ
ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей)
Порядок стоимости: 230000X 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>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ®

интернет • онлайн • энергия • строительный аудит • недвижимость

RIGEL



ТРУБОПРОВОДЫ РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ для горизонтальных емкостей
ТРУБОПРОВОДЫ РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ / СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ
НЕФТЕПРОДУКТОВ

КС - 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 М³	ПЛОЩАДЬ М²	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: M3.05.008.0002 / ТРУБОПРОВОДЫ
РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ для горизонтальных
емкостей

Порядок стоимости: 111000.XX 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 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®
инженерия • аудит • проектирование • строительство • управление объектами

RIGEL



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 м³	ПЛОЩАДЬ м²	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 действительными только при наличии правильного кода.

Раздел: ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ АВТОМОБИЛЕЙ / АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ И ДОРОГИ
Объект: гмM3.01.013.0001 / ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ АВТОМОБИЛЕЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ
Порядок стоимости: 288000X 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](#)

группа компаний
КО-ИНВЕСТ
www.koinvest.ru
ИНВЕСТИЦИИ • ОБОРУДОВАНИЕ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ПОДКЛЮЧЕНИЕ



СМЛАД СМАЗОНЧЫХ І ГОРЮЧЫХ МАТЕРЫАЛАЎ (ВСП)										ВЫСОТА, М: 5.85		КС -		
УГОЛЬНАЯ, СЛАНЦЕВАЯ, ГОРЮЧАЯ І ГОРЮЧЫМАКАЯ ПРОВОДНЫМАСЬ														
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Склады поперечные и полуциркульные										ФУНДАМЕНТЫ: Бутылочный / бутылки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные и шлакобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Стержневые железобетонные				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										Объем м³	Площадь м²	Класс качества	Единица измерения	Стоимость единицы комплектной сборки
СЛ.13.000.0034										128	8000	Е	Р/м, кв 10 кв	86071.0
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ЧАСТИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ	КОД НАЗВАНИЯ ОТДЕЛКИ
20642.00 23.98%	22375.82 26.00%	45454.46 10.58%	86063.63 10.00%	21682.57 6.62%	34025.99 3.99%	80001.48 6.99%	1733.34 2.01%	4327.49 5.02%	4320.64 5.02%	4320.64 5.02%	4320.64 5.02%	4320.64 5.02%	4320.64 5.02%	4320.64 5.02%

Раздел: УГОЛЬНАЯ, СЛАНЦЕВАЯ, ТОРФЯНАЯ,
ГОРНОРУДНАЯ И ГОРНОДОБЫВАЮЩАЯ
ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
Объект: ru3.13.000.0034 / СКЛАД СМАЗОЧНЫХ И
ГОРЮЧИХ МАТЕРИАЛОВ (ГСМ)
Порядок стоимости: 86XXXX.XX РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
[Для изданий 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 изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник
оценщика". Классификатор КС](#)



RIGEL

[illegible]

Объект: глОЗ.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

Источники данных: Справочник оценщика "Общественные здания. Углубленные показатели стоимости строительства". Ой-содэ, в первом варианте углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии положительного кода.

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**



ИНГОССТРАХ



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 ИНН: 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 ИНН: 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 врученных 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. Виткович



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Исп. Стариков И.В., тел. 27428



ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-136161/25

17.07.2025 г.

г. Москва

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных 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, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем 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 (ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):**
- 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 лицом (Выгодоприобретателем), 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. Страховое возмещение 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, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
12.3. 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 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), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя

Страхователь:

2

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_ocenshikov.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 понятны, 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 страховым 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:

№143
ИНГОССТРАХ
Начальник отдела страхования
финансовых и профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»

С.Ю. Архангельский

Исп. Стариков И.В., тел. 27428

Страхователь: _____

3

Страховщик: _____

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038662-3

« 13 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

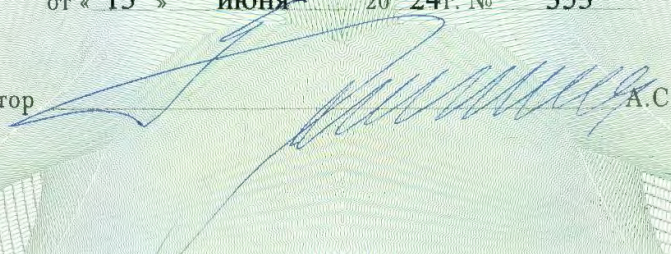
выдан

Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24г. № 353

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042745-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042757-2

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.