



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ №521-ДО/25 от 26.07.2025 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
<i>1.1. Задание на оценку</i>	<i>9</i>
<i>1.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку</i>	<i>12</i>
<i>1.3. Сведения о Заказчике оценки</i>	<i>12</i>
<i>1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....</i>	<i>12</i>
<i>1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</i>	<i>13</i>
<i>1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....</i>	<i>13</i>
<i>1.7. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки</i>	<i>13</i>
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i>	<i>15</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</i>	<i>17</i>
<i>2.3. Осмотр Объекта оценки</i>	<i>18</i>
<i>2.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....</i>	<i>30</i>
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	64
4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	67
<i>4.1. Основные этапы оценки</i>	<i>67</i>
<i>4.2. Терминология, основные понятия</i>	<i>67</i>
<i>4.3. Методы оценки</i>	<i>69</i>
<i>4.4. Выбор подходов к оценке</i>	<i>79</i>
<i>4.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>81</i>
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
<i>5.1. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	<i>83</i>
<i>5.2. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>85</i>
<i>5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	<i>96</i>
<i>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</i>	<i>96</i>
<i>5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i>	<i>112</i>
<i>5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....</i>	<i>114</i>
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	116
<i>6.1. Методика расчета</i>	<i>116</i>
<i>6.2. Определение ставки дисконтирования.....</i>	<i>118</i>
<i>6.3. Ставка аренды</i>	<i>121</i>

6.4.	Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта	136
6.5.	Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей	137
6.6.	Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов	137
7.	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	144
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	146
9.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА «ВДНХ»	149
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	157
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	176
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	177

**Общество с ограниченной ответственностью
«РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»**

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

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



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 173-О об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от 30.09.2024 года и Дополнительным соглашением №2 от 08 июля 2025 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 26.07.2025 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 08.07.2025 г. по 26.07.2025 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:

733 109 774 (семьсот тридцать три миллиона сто девять тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля, 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	102 904 077
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	1 869 524

№ 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	1 824 663
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	103 527
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	157 016
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	97 735 493
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	34 178 742
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	116 832
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	116 832
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;	Нежилое	02:55:010715:1550	8 637 648
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	33 389 348
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	444 985 419
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	1 860 766
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская	Сооружение	02:55:010715:1399	885 657

№ 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	2 398 445
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	528 627
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	1 147 988
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	269 170
ИТОГО:				733 109 774

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

**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):**

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 ½;
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 доля в праве ½;
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 доля в праве ½;
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 доля в праве ½;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686, доля в праве ½;
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724;
8. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403;
9. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417;
10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: 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,

	Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679;
13.	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396;
14.	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399;
15.	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;
16.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158,номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 доля в праве ½;
17.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 доля в праве ½.
18.	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 доля в праве ½.
Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7 п. 8):	Данные указаны в выписках из ЕГРН, технических паспортах на объекты оценки.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (ФСО №7 п. 8):	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев.
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО №7 п. 8):	см. Раздел №2.4.1 настоящего Отчета.
Правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».
Цель оценки (ФСО IV п. 3):	Определение справедливой стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе при расчете среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (ФСО IV п. 3):	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости (ФСО IV п. 3):	Справедливая стоимость.
Дата оценки (ФСО IV п. 3):	26.07.2025 г.
Срок проведения оценки:	08.07.2025 г. - 26.07.2025 г.
Специальные допущения оценки (в формулировке п.5 ФСО III) (ФСО IV п. 3):	Специальных допущений (которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов) на момент составления Задания на оценку не имеется.
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

1.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Оценщик¹:	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.
	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 <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Сведения о страховом полисе Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-118782/24 от 23 июля 2024 года. Срок действия с 20 августа 2024 года по 19 августа 2025 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»² (ООО «УК «ФОРТИС-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»). ОГРН: 1117746702325 от 6 сентября 2011 г. ИНН 7707757447/ КПП 780601001 Местонахождение: 195112, город Санкт-Петербург, проспект Новочеркасский, дом 33, корпус 2 литер А, пом/офис 12-Н/1
------------------	---

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

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

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

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

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» №433-118783/24 от 23 июля 2024 года. Период страхования с 20 августа 2024 года по 19 августа 2025 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 участия в проведении оценки объекта оценки:	В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.
---	---

1.7. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

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

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

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

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) 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 теплотель № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на сети электроснабжения № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Договор аренды №1304-23АР от 13 апреля 2023 г. и Дополнительные соглашения к нему.
- Соглашение о замене стороны по договору аренды №1304-23АР от 13 апреля 2023 г. от 21.10.2024 г.
- Договор №1053-0121/22 аренды имущества котельной от 20 декабря 2022 г., дополнительное соглашение №1 к договору №1053-0121/22 от 20.12.2022 г. от 15 февраля 2024 г.
- Договор №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. и Дополнительные соглашения к нему.
- Соглашения о замены стороны в Договоре №343-16 от 22.04.2016 г.
- Отчёт об объекте недвижимости, согласно записям из ЕГРН №КУВИ-001/2025-14388663 от 18.01.2025 г.

- Прочие документы.

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

3. 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 2017 Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.
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.

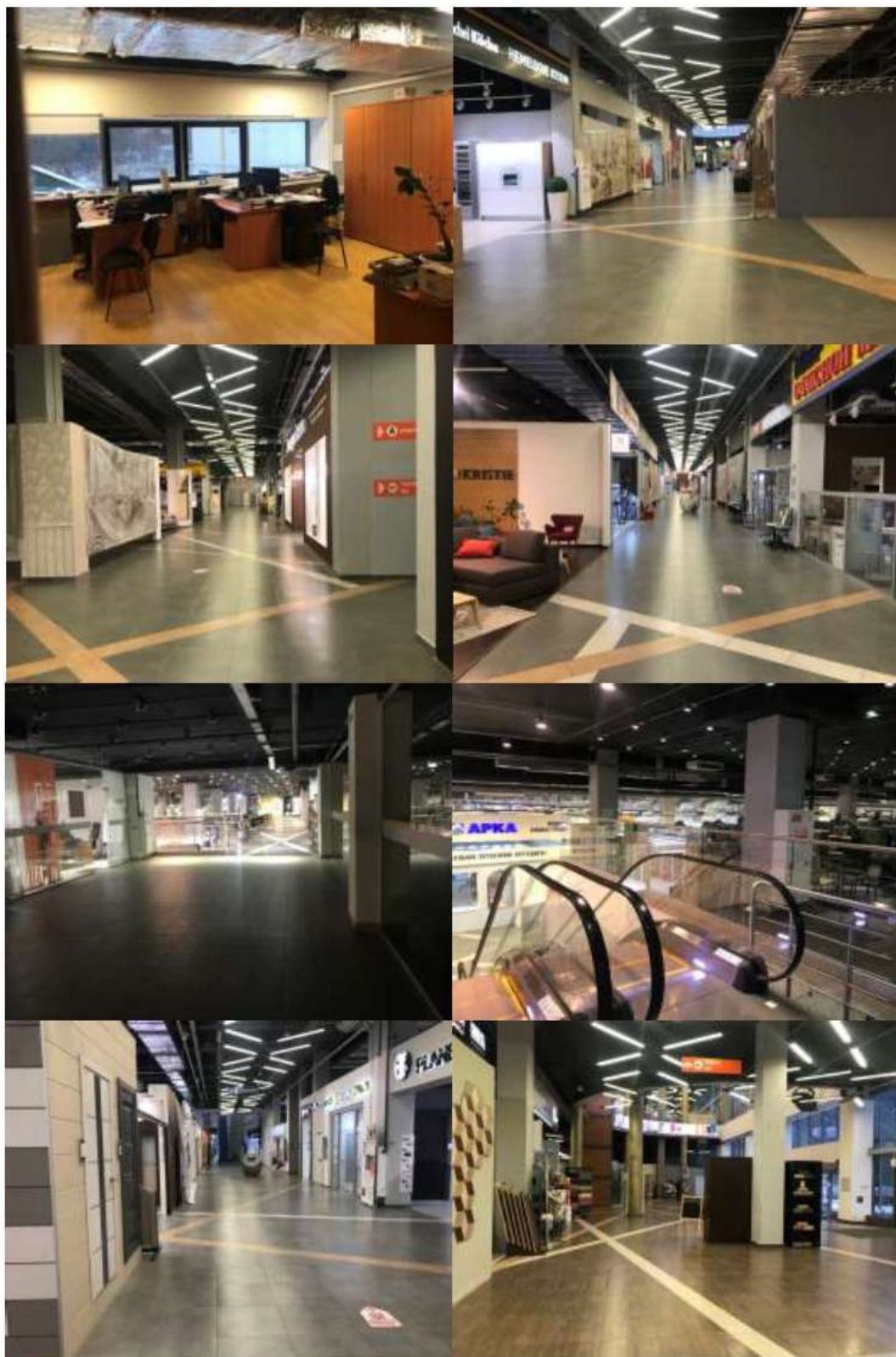
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

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.

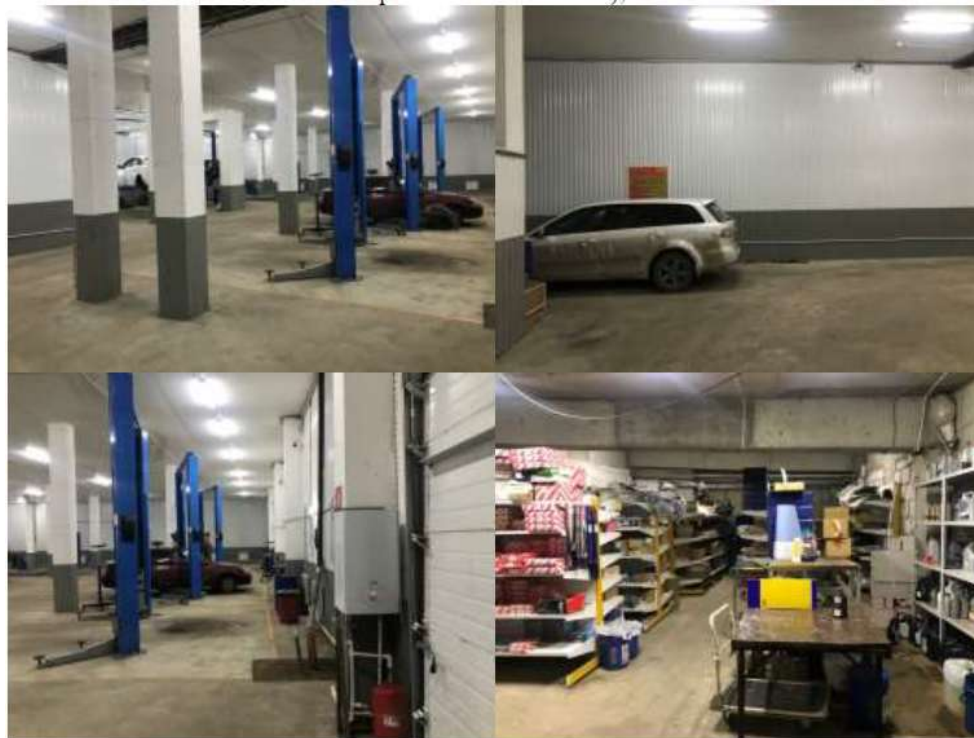


Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение)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

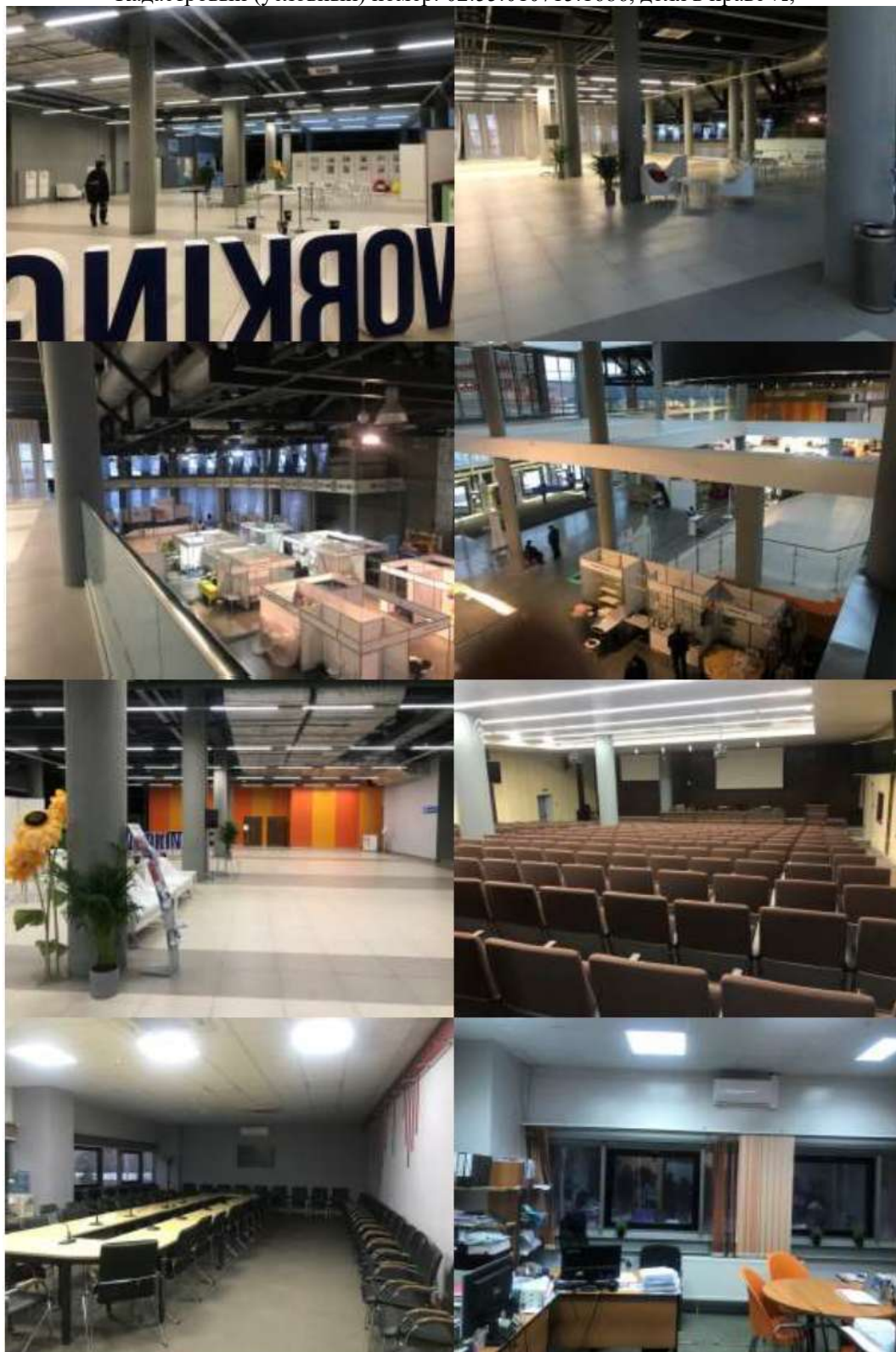


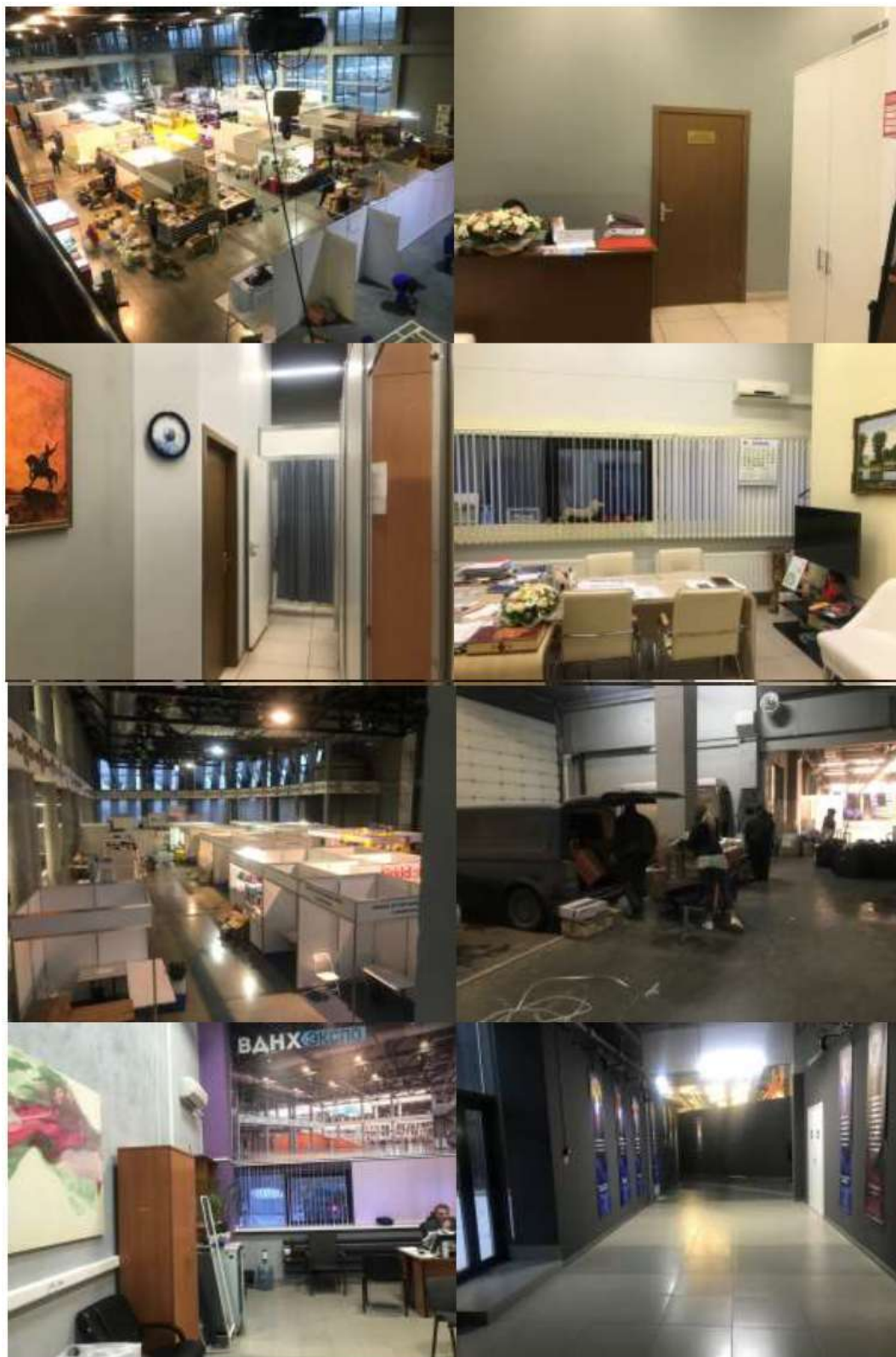
Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;



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 $\frac{1}{2}$;



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

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



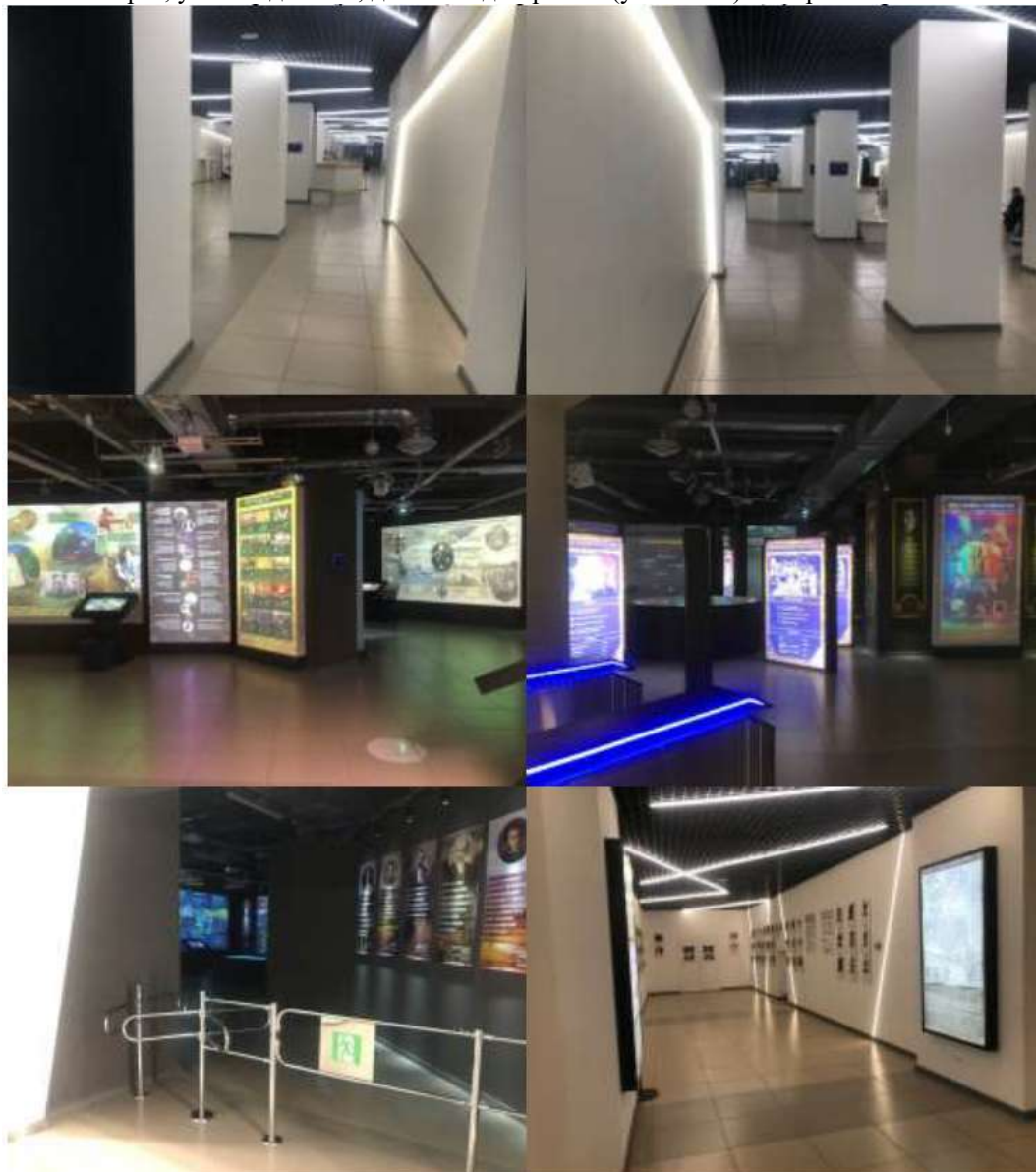
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553
доля в праве 1/2;



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;

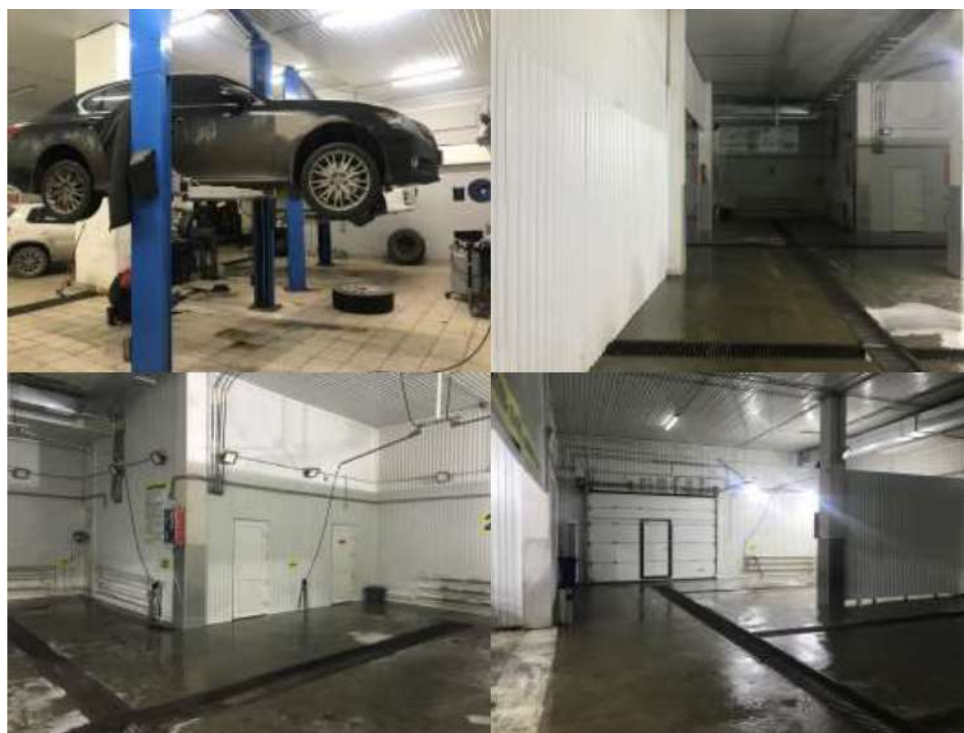


Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № 6/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 доля в праве 1/2;



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 ½;	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 ½;	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 ½;	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 ½;	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:

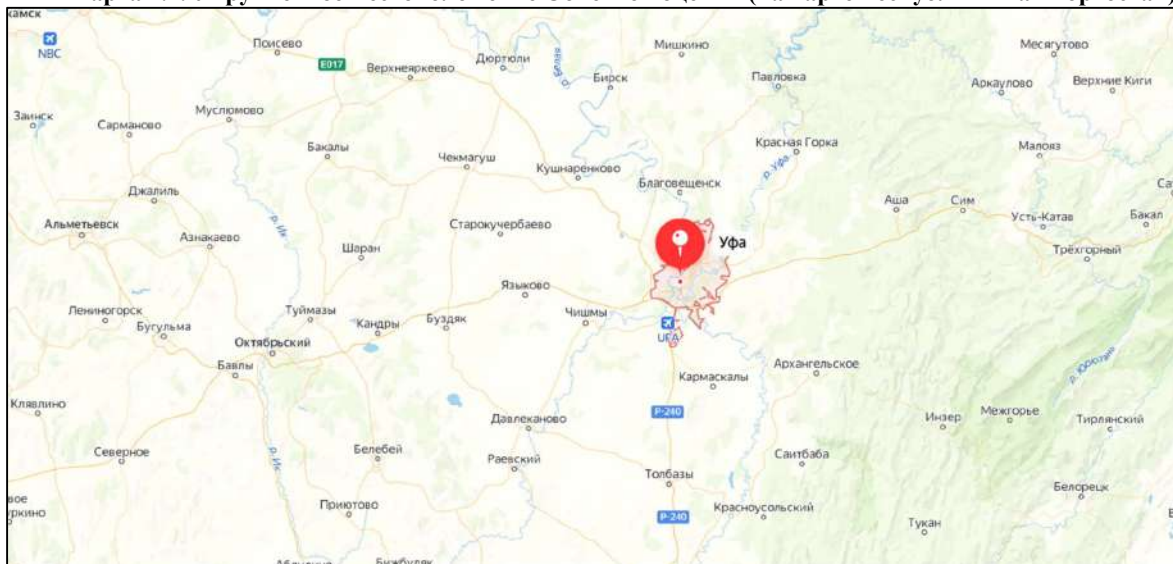
1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555;
2. Помещение, назначение: нежилое, 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: 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, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679;
 13. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396;

14. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399;
15. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;
16. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 доля в праве $\frac{1}{2}$;
17. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 доля в праве $\frac{1}{2}$;
18. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 доля в праве $\frac{1}{2}$.

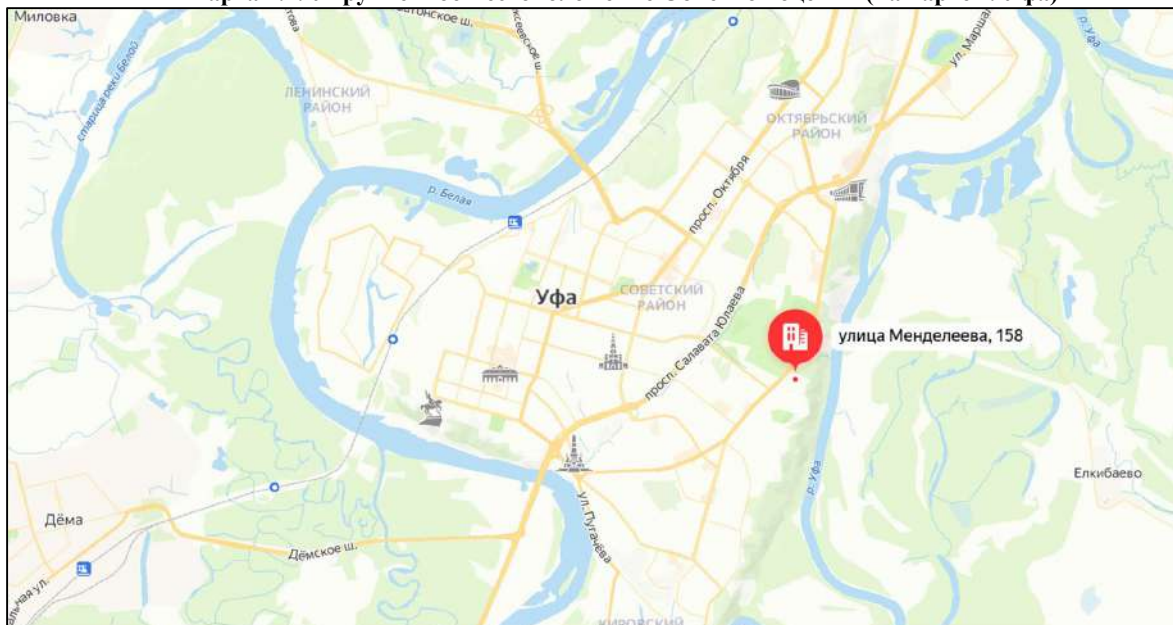
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



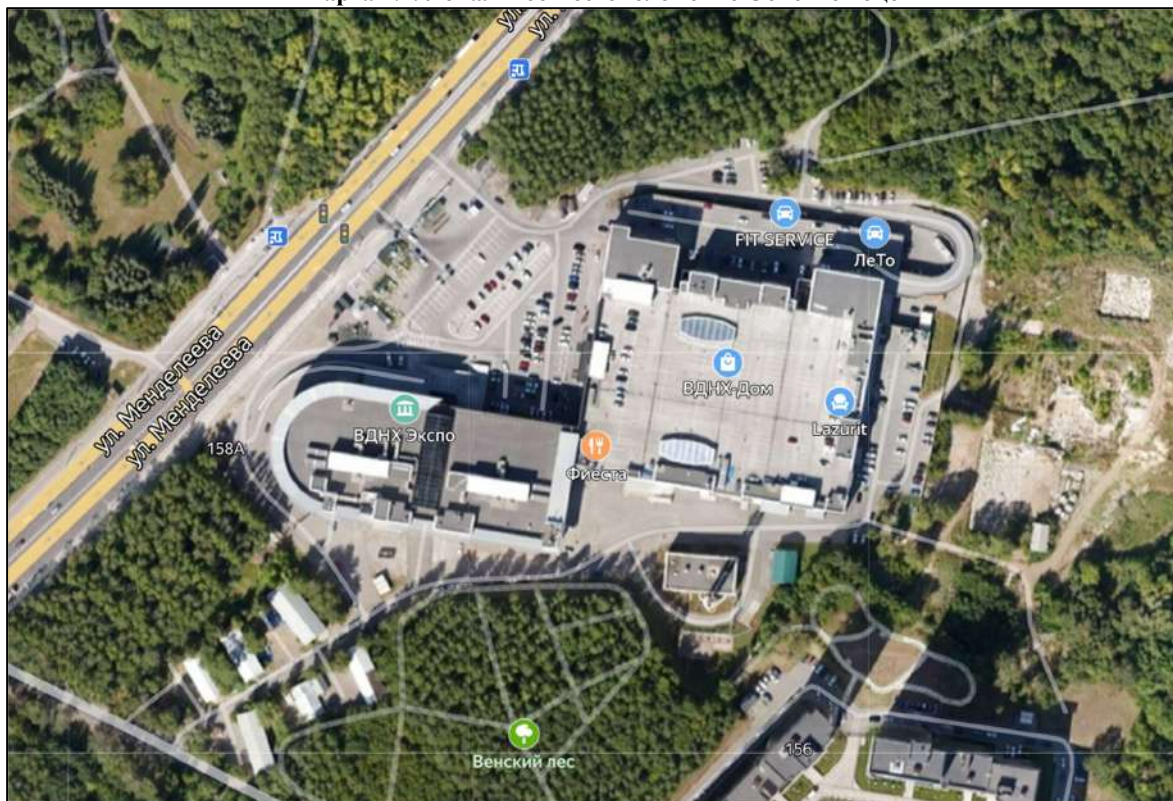
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.3. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.4. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

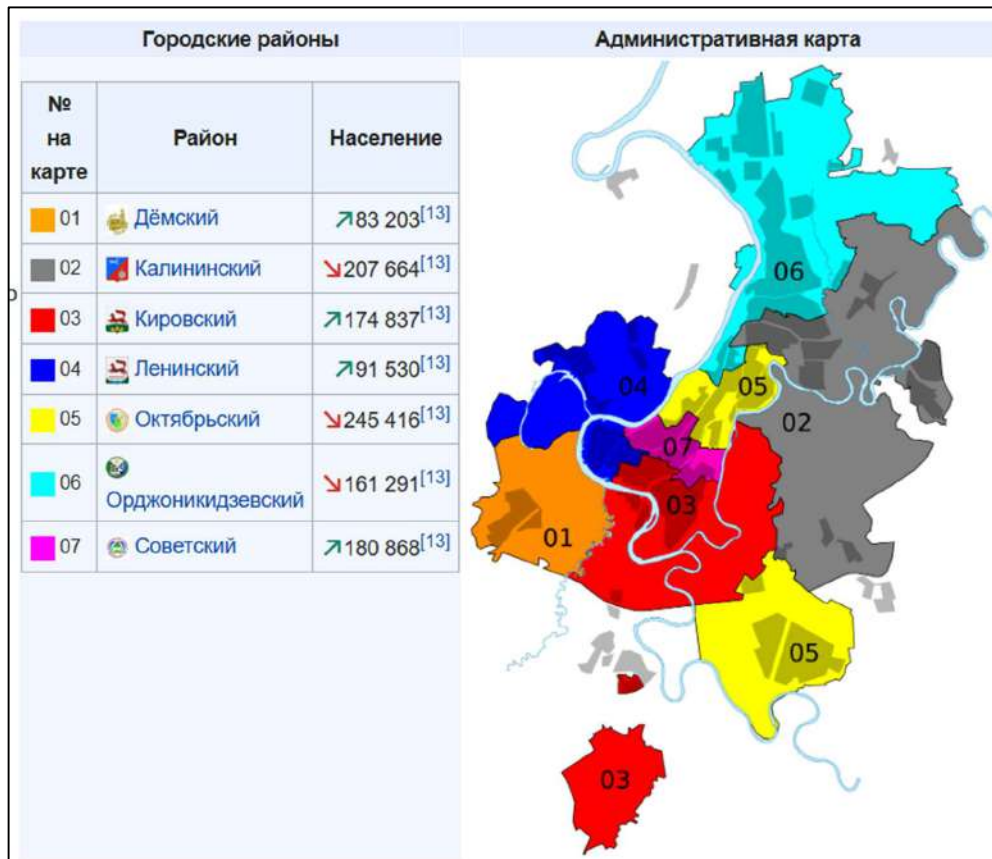
Уфа - один из крупнейших городов России, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа.

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

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 10-м месте из 1117 городов Российской Федерации. Также является 31-м городом Европы по численности населения.

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 «Акцииерная 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

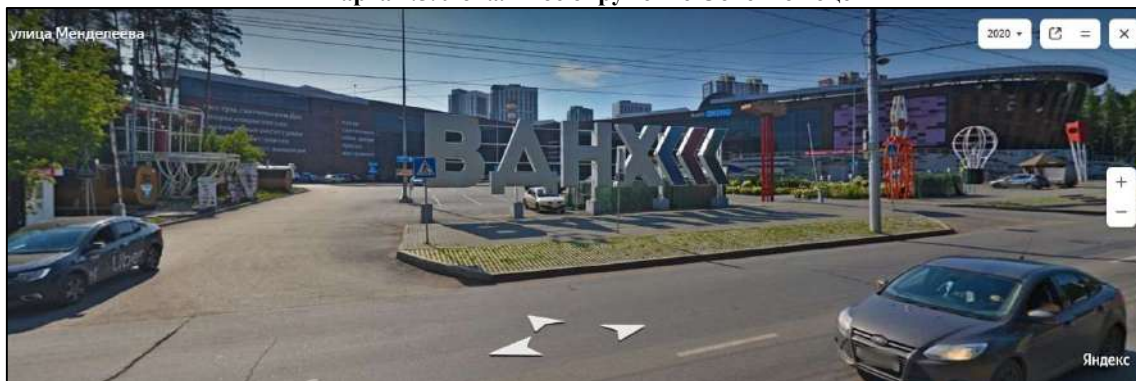
- ОАО «Башкирская электросетевая компания» — дочерняя компания ОАО «АФК Система».
- ОАО «Башэнергоактив» — дочерняя компания ОАО «Интер РАО ЕЭС».
- ООО «Энергоремонт».
- МУП «Уфимские инженерные сети».

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	101 930 870
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	1 851 844
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	1 807 406
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	102 548
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	155 531
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	96 811 168

№ 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	33 855 500
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	115 727
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	115 727
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	8 555 958
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	33 073 571
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	440 777 006
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	1 843 168
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	877 281

№ 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	2 375 762
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	523 627
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396;	1	37,80	37,80	-	-	Трехствольная дымовая труба	IX	02:55:010715:1396	1 137 131
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	266 624
	ИТОГО:		60 399,10	50 135,85	49 305,25					726 176 449

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 2685 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 видеоотображения



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)

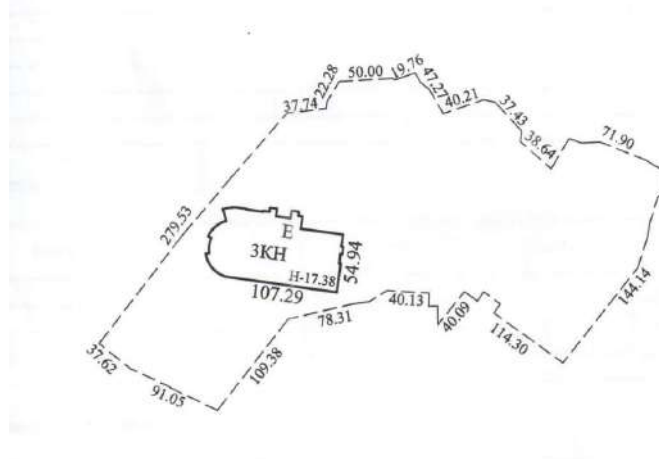
Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9
Технический этаж	0,0	783,4	783,4
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2

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 строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв. м.	Общий объем, куб. м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	Нежилое строение	выставочный комплекс	цокольный этаж - ж/бетонные монолитные, 1-й этаж - ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадов композиционными сэндвич-панелями	3	17 782,2	124861	0	37 192 002

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



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

Таблица 2.4 Физические характеристики выставочного комплекса (литера Е)

Наименование	Показатель
Наименование	Выставочный комплекс
Кадастровый номер	02:55:010715:1402
Кадастровая стоимость	463 592 089,85
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	17 782,20
1 этаж	7 295,60
2 этаж	6 279,30
3 этаж	3 423,90
Технический этаж	783,40
Строительный объем, куб. м	124 861
Высота потолков, м	1 этаж - 4,38 м. 2 этаж - 12,40 м. 3 этаж - 5,14 м., технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено
Строительные характеристики	
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Цокольный этаж - ж/бетонные монолитные, 1-ый этаж - ж/бетонные монолитный каркас, заполнение фасады композиционными сэндвич-панели
Крыша	Плоская с кровельным покрытием рулонным материалом «Технопласт ЭПП, ЭКП»
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное

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



The screenshot displays a 3D map of a shopping center. A red rectangle highlights a central area containing several shops and services. The shops include 'Simple Coffee', 'Leto сервис', 'Prestige', 'Parquet City' (with a note 'Пол, который вам точно понравится'), 'Profildoors mall', 'Portalle', 'Кафельня', 'Genius', 'Art Wood', 'Правда ванна', 'Flugger', and 'Геона Дорс'. Other visible shops are 'Ocin', 'Менс Coffee Life', 'Beanetto', and 'Филтратолгия'. The map shows surrounding streets, including 'Менделеева' and 'Чилиго авто', and various navigation controls on the right side, such as a compass, zoom in/out buttons, and a 3D view toggle.

Источник: <https://2gis.ru/>



Источник: <https://2gis.ru/>

Таблица 2.5 Характеристики торгового комплекса (литера Л)

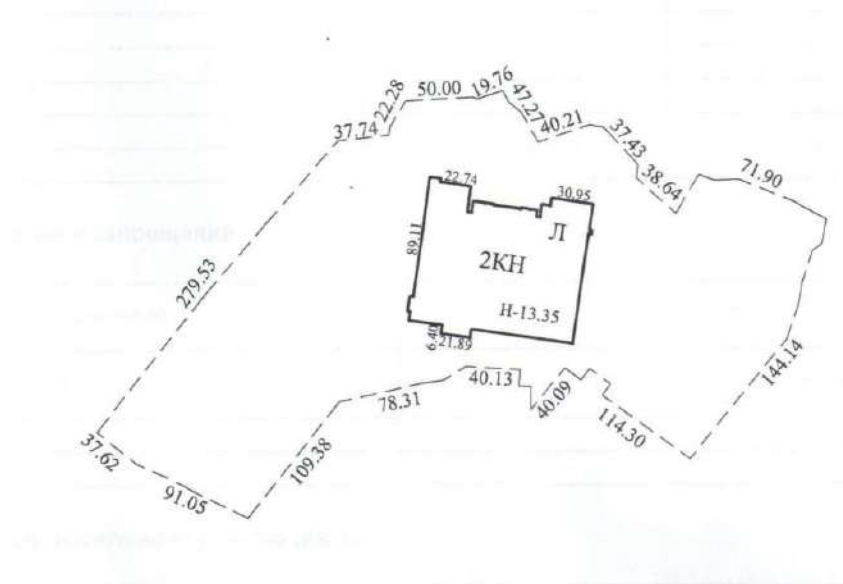
Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
По техническому паспорту и по ЕГРН:				
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2
2 этаж	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 заводу (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	Навское строение	торговое	подв.-железобетон-молиты, 1-й и 2-й эт.-железобетонный монолитный каркас, заполнение фазовые композиции, и фазович 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

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 заводу (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
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)
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. Срок действия договора аренды земельного участка с 29.09.2015 г. до 29.09.2025 г.

Таблица 2.7 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

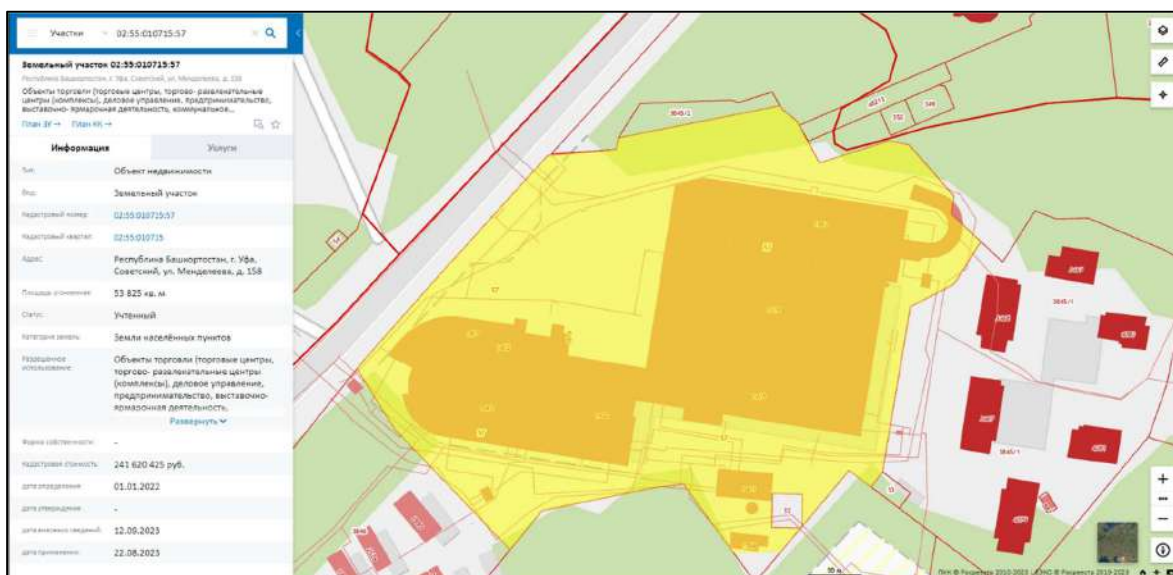
Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 53 825 ⁵ кв. м., кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	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 отличном состоянии и не требует проведения капитального и косметического ремонта.

Физический износ, в соответствии данными таблицы ниже, оценивается в 15%.

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 ОЦЕНКИ

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта 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.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов,

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

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

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

4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Основные этапы оценки

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

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

4.2. Терминология, основные понятия

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

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

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

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

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

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

⁷ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

- (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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (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 не возможно 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 соответствие с критериями, приведенными выше, обозначенное использование Объектов оценки, указанное в табл. 2.2 настоящего Отчета, Оценщик считает наиболее эффективным.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

24 февраля 2022 г. Россия объявила о начале военной операции и ввела на территорию Украины свои войска. Это спровоцировало гуманитарный кризис в регионе и поставило под угрозу стабильность геополитических отношений. Военный конфликт между Россией и Украиной стал причиной экономического спада в Европе и Центральной Азии, а также усилил опасения аналитиков по поводу резкого роста инфляции, замедления глобального экономического роста, а также скачка уровня бедности. В отношении России были введены финансовые санкции, а ряд зарубежных компаний 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.

Согласно данным глобальной базы данных мониторинга санкций Castellum.ai, начиная с 22 февраля 2022 года в отношении России были введены 11 327 рестрикций. Общее количество санкций, наложенных на Россию, достигло 14 022. Наибольшее количество санкций в отношении РФ с 22 февраля 2022 года ввели США (1948). Далее идут Швейцария (1782 санкций), Канада (1590), Великобритания (1429), ЕС (1390), Франция (1324), Австралия (945) и Япония (919).

По состоянию на конец февраля 2025 г. было принято 16 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 ⁸

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года **ВВП** вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

Рост объёма строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост **потребительской активности** за 5

⁸ О текущей ситуации в российской экономике. Май 2025 года,
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.html

На рынке труда в мае **уровень безработицы** обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы. В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост **зарплатных плат** восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																		
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/ 9,4 ¹	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Добыча полезных ископаемых	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																		
рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Микрономразвития России

¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.

² В январе – апреле 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность в т.ч.	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,3	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство ювелирных и изделий из драгоценных металлов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства в т.ч.	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

5.2.1. Анализ социально-экономической ситуации в Республике Башкортостан⁹

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Республики Башкортостан в январе – май 2025 года, приведены в таблице ниже.

Наименование показателя	Единица измерения	2024 год	Январь-май 2025 года
Индекс промышленного производства	в % к пред. году	105,4	97,8
Объем продукции сельского хозяйства	млн руб.	251 684,0	63 614,3
	% к пред. году	100,8	101,7
Инвестиции в основной капитал	млн руб.	783 797,8	106 798,1 ¹
	% к пред. году	109,7	94,5 ¹
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	млн руб.	481 117,3	167 036,1
	в % к пред. году	108,2	113,0
Ввод жилых домов	тыс. кв. м	3 348,2	854,4
	в % к пред. году	101,0	75,1
Оборот розничной торговли	млн руб.	1 538 312,3	650 997,5
	в % к пред. году	112,1	105,8
Среднемесячная заработная плата	рубли	67 578,6	69 726,3 ²
	в % к пред. году	118,6	111,0 ²
Реальная среднемесячная заработная плата	в % к пред. году	109,8	101,3 ²
Уровень безработицы по методологии МОТ	%	1,8	1,8 ³
Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,42	0,46 ⁴
Индекс потребительских цен	в % к декабрю пред. года	108,9	103,5 ⁵

¹январь-март 2025 года;
²январь-апрель 2025 года;
³март-май 2025 года;
⁴на 2 июля 2025 года по данным Министерства семьи, труда и социальной защиты населения Республики Башкортостан;
⁵май 2025 года к декабрю 2024 года.

⁹ Источник: <https://economy.bashkortostan.ru/activity/21916/>

5.2.1. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации¹⁰

Развитие мировой экономики

В 2024 г. мировая экономика показала умеренные темпы развития: на фоне увеличения мировой торговли наблюдалось более медленное, чем ожидалось, снижение инфляции, при этом в отдельных крупнейших экономиках фиксировалось замедление прироста ВВП (США – до 2,8% в 2024 г. против 2,9% в 2023 г.; Китай – до 4,8% в 2024 г. против 5,2% в 2023 г.; Япония – до 0,1% в 2024 г. против 1,5% в 2023 году). По оценкам МВФ, по итогам 2024 г. мировой ВВП увеличился на 3,2% (в 2023 г. – 3,3%), в развитых странах прирост составил 1,8% (в 2023 г. – 1,7%), в развивающихся странах – 4,2% (4,4% в 2023 году).

Вследствие длительной жесткой денежно-кредитной политики центральных банков, а также снижающихся мировых цен на сырьевые товары (индекс цен на сырьевые товары Всемирного банка снизился с 108,0 в 2023 г. до 105,1 в 2024 г.) потребительская инфляция в среднем по миру сократилась до 5,7% после 6,7% в 2023 г., в том числе до 2,6% в развитых странах (4,6% в 2023 г.; целевой уровень – около 2%) и до 7,8% в развивающихся (8,1% в 2023 г.; целевой уровень – около 4%).

Замедление инфляции позволило центральным банкам большинства стран мира начать смягчение денежно-кредитной политики во II полугодии 2024 года. Ставки ФРС США и ЕЦБ, достигавшие 5,5% и 4,5% годовых соответственно (максимум с 2001 г.), начали снижаться в II-III кварталах 2024 г. и достигли 4,5% и 3,15% к концу года.

Снижение процентных ставок и мировых цен на сырье положительно отразилось на уровне промышленного производства: среднее значение мирового промышленного индекса PMI в 2024 г. составило 50,0 п. (49,2 п. в 2023 г., показатель ниже 50 п. означает сжатие, выше 50 п. – расширение). Спрос на услуги ускорился – PMI сферы услуг в среднем составил 53,1 п. (52,4 п. в 2023 году).

В то же время в марте-апреле 2025 года в мировой экономике усилилась неопределенность, связанная с объявленной жесткой протекционистской политикой США.

Общее снижение темпов роста мировой экономики по сравнению с прогнозами от начала года составят порядка 0,2-0,3 п.п., то есть пройдет по нижней границе текущих прогнозов мировых организаций (текущий прогноз на 2025 год Всемирного банка – 2,7%, текущий прогноз МВФ – 3,3%, прогнозы других организаций в промежутке, при этом в прогнозы уже частично заложена протекционистская политика США).

На горизонте до 2028 г. темпы прироста мировой экономики стабилизируются на уровне 3,1% в год (развитых стран – 1,7% в год, развивающихся стран – 3,9% в год). Основные риски: усиление политики протекционизма, замедление процесса дезинфляции, эскалация геополитической

¹⁰ 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 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html

напряженности. На фоне торгового противостояния США и Китая прирост их экономик замедлится до уровня 2,1% и 3,4% в год соответственно. Экономики стран зоны евро будут расти темпами до 1,3% в год.

Мировые финансовые и товарные рынки

Динамика финансовых рынков в 2024 г. была положительной. Индекс глобального рынка MSCI World увеличился на 19% с начала года, отражая расширение американского (на 25%), японского (на 9%) и британского (на 8%) рынков. Основные факторы роста: смягчение денежно-кредитной политики в крупнейших странах, энтузиазм по поводу развития технологий искусственного интеллекта, а также победа Д. Трампа на выборах президента США и связанные с этим надежды на снижение налогов и дерегулирование.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в 2024 г. также демонстрировали позитивную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в 2024 г. вырос на 10% на фоне принятых Китаем во второй половине 2024 г. мер по стимулированию экономики.

В то же время в апреле 2025 г. волатильность на мировых финансовых рынках резко возросла, прежде всего, в связи с объявленной США жесткой протекционистской политикой.

В результате за первые 10 дней апреля наблюдалось снижение фондовых индексов (S&P 500 на -6,5%, -11,5% на пике падения; NASDAQ на -6,1% и до -12,5% соответственно; Shanghai Composite на -3,7% и до -7,5%), которые затем несколько отыграли падение.

На мировом энергетическом рынке цены в 2024 г. продолжили снижение, начавшееся в 2023 г., что в основном было обусловлено замедлением мирового спроса на энергоносители и стабилизацией мирового предложения. В среднем за 2024 год стоимость нефти марки Brent снизилась на 2,2% и составила 80,8 долл. США за баррель.

Объявление о протекционистских мерах США в начале апреля вызвало резкое снижение цен на нефть (стоимость нефти марки Brent в моменте падала ниже 60 долл. за баррель). Затем цены несколько отыграли падение. Соответственно, ожидания по цене на Brent на 2025 г. были понижены до 68 долл. за баррель с средним за год с учетом факта первого квартала (в среднем 74 долл. за баррель) и ожидания до конца года в диапазоне 63-66 долларов. В 2026-2028 годах ожидается стабилизация цен на уровне около 72 долл. за баррель.

В 2024 г. продолжилась тенденция снижения стоимости природного газа, вызванная ростом мирового предложения газа, в том числе благодаря увеличению доли СПГ в мировом предложении, а также развитием альтернативных источников энергии в мире. В результате среднегодовая цена природного газа была ниже уровня 2023 г. на 16,5% и составила 393 долл. / тыс. куб. м. На 2025 год прогнозируется некоторое увеличение цены, но затем общий тренд на постепенное снижение цен продолжится.

Мировые цены на продовольствие в 2024 г. в основном находились под давлением возросшего мирового предложения, при этом существенное снижение цен сдерживалось ухудшением погодных условий в ряде регионов в течение года. Индекс продовольственных цен ФАО по итогам 2024 года сократился на 2,0%. В начале 2025 г. индекс вырос на ожиданиях снижения объемов производства в

ряде регионов на фоне неблагоприятных погодных условий. В целом на горизонте до 2028 года по прогнозам ФАО-ОЭСР мировые цены на основные продовольственные товары будут постепенно снижаться.

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2025 года

В январе-феврале 2025 г. рост российской экономики замедлился, но в целом остается на высоком уровне.

Объем промышленного производства за январь-февраль 2025 г. увеличился на 1,2% к аналогичному уровню прошлого года. При этом темпы роста в феврале (0,2%) статистически замедлились из-за календарного фактора – в феврале 2025 г. было на 1 день меньше, чем в високосном 2024 году. С учетом этого темпы роста промышленного производства сохранились, примерно, на уровне января (2,2 процента).

Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие производства. В январе-феврале рост выпуска составил 5,0% г/г (в феврале 3,2% г/г после 7,0% г/г в январе аналогично в связи с календарным фактором). Наиболее активно растет производство в машиностроительном комплексе – за первые два месяца 2025 г. прирост составил 14,4% г/г. Также существенный вклад в рост обрабатывающей промышленности внес химический комплекс (производство химических веществ, резиновых и пластмассовых изделий, фармацевтика) – рост на 4,8% г/г в январе-феврале 2025 г. В то же время по ряду отраслей произошло сокращение производства: металлургия (-3,2% г/г), производство стройматериалов (-5,6% г/г) и деревообработка (-1,1% г/г).

Производство в добывающем секторе в январе-феврале 2025 г. отстает от уровня прошлого года на 3,5%, прежде всего, в связи с сокращением объемов добычи нефти в рамках выполнения сделки ОПЕК+. При этом за аналогичный период отмечается рост добычи угля (на 6,0% г/г) и металлических руд (на 3,0% г/г).

Рост объема строительных работ в феврале 2025 г. ускорился в годовом выражении до 11,9% г/г после 7,4% г/г в январе на фоне относительно теплого зимнего периода. За январь-февраль 2025 г. рост составил 9,8% к аналогичному периоду прошлого года.

На рынке труда уровень безработицы в январе и феврале 2025 г. оставался на низком уровне – 2,4% рабочей силы.

Продолжается рост заработных плат в экономике. Так, по итогам января 2025 г. в номинальном выражении они выросли на 17,1%, а в реальном – на 6,5% относительно аналогичного месяца прошлого года и составила почти 89 тыс. рублей.

Темпы роста потребительской активности стабилизировались в январе-феврале 2025 г., если учитывать календарный фактор. В целом суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания увеличился на 3,7% относительно аналогичного периода прошлого года. Это существенно ниже пиковых значений 2024 года.

Инфляция на потребительском рынке в марте 2025 г. замедлилась до 0,65% м/м после 0,81% м/м в феврале, 1,23% м/м в январе. Год к году в марте инфляция 10,34%.

В феврале торговый баланс увеличился до 11,4 млрд. долл. США (по данным платежного баланса, возможны уточнения), что соответствует среднему уровню 2017-2019 годов. Увеличение произошло, в основном, за счет сокращения импорта.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2025 году

В 2025 г. будет продолжаться процесс переориентации приоритетных направлений внешней торговли в сторону нейтральных и дружественных стран (в первую очередь, в восточном направлении), экспорт (главным образом, несырьевой неэнергетический) будет восстанавливаться за счет развития соответствующих новых логистических и производственных цепочек. Так, нефтегазовый экспорт снизится на 1,3% в реальном выражении (после роста на 2,9% в 2024 г.), при этом ненефтегазовый экспорт увеличится на 6,1% (после роста на 2,1% в 2024 году).

Импорт товаров в 2025 г. увеличится (прирост в реальном выражении составит 7,2% после роста на 1,9% в 2024 году).

Сальдо торгового баланса снизится и составит в 2025 г. 3,7% ВВП (86,8 млрд долл. США) после 6,2% (134,2 млрд долл. США) в 2024 г. и 5,8% ВВП в 2023 году. В результате курс рубля в 2025 г. в среднем за год составит 94,3 руб. за долл. США (92,4 руб. за долл. США в 2024 году).

Промышленное производство в 2025 году будет демонстрировать ожидаемое замедление темпов роста на фоне высокой накопленной базы прошлых лет – по оценке, темп роста составит 2,6%. Более высокие темпы сохранятся в секторе обрабатывающих производств – рост на 4,3%. Высокими темпами продолжают расти отрасли высоких технологий, такие как фармацевтика, производство компьютеров и электроники, транспортное машиностроение и др.

Прирост инвестиций в основной капитал составит 1,7% с учетом высокой базы прошлых лет, когда инвестиции увеличились на 9,8% – в 2023 г. и на 7,4% – в 2024 г. и сохранения жестких денежнокредитных условий.

Инфляция по итогам 2025 года замедлится до 7,6% декабрь к декабрю 2024 г. (после 9,5% в декабре 2024 г. к декабрю 2023 года).

В текущем году ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда. Уровень безработицы оценивается на уровне 2,5% рабочей силы, что соответствует значению 2024 года (2,5%). Рост реальной заработной платы ожидается на 6,8 процента.

В 2025 году также продолжится рост реальных доходов населения – по оценке на 6,2% в реальном выражении, а реальные располагаемые доходы одновременно увеличатся на 5,9%. Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности и доходы от собственности (прежде всего, доходы по банковским вкладам). Значительное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Рост внутреннего спроса продолжится замедляющимися темпами. В 2025 году ожидается увеличение суммарного оборота розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания на 5,9% (в 2024 г. – 6,4%). При этом оборот розничной торговли вырастет на 6,6% в 2025 г. (после 7,2% в 2024 г.), объем платных услуг ускорит рост до 3,4% (после 3,3% в 2024 г.), а оборот

общественного питания увеличится на 7,9% (после 9,0% в 2024 г.). Сохранится высокая норма сбережений (9,6 процента).

В результате российская экономика в 2025 году возрастет на 2,5%. Важнейшим фактором роста продолжит оставаться развитие экономики предложения: расширение внутреннего производства и продолжение процесса импортозамещения.

Среднесрочный прогноз на 2026–2028 годы

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (потребительского и инвестиционного).

Нефтегазовый экспорт в 2026-2028 гг. будет расти со средним темпом 4,0% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 7,5% в год).

Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 2,2% в год за счет развития отечественного производства (в том числе с более высокой добавленной стоимостью) в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России, а также за счет мер по наращиванию предложения на внутреннем рынке.

Сальдо торгового баланса в 2026-2028 гг. будет находиться в пределах 4,4-5,4% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 100,2 руб. за доллар в 2026 г. и 106,0 руб. за доллар в 2028 году.

Темпы роста инвестиционной активности будут ускоряться (до 3,7% к 2028 г.) по мере смягчения денежно-кредитных условий, основным источником роста продолжит оставаться частная предпринимательская инициатива.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2026 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Потребительский спрос будет расти в реальном выражении в диапазоне 3,6-5,4% ежегодно.

Рост ВВП в 2026 г. составит 2,4% с учетом временного лага от периода жестких денежно-кредитных условий. Далее рост экономики ускорится до 2,8% в 2027 г. и до 3,0% в 2028 г.

Данные параметры соответствуют целевым значениям, заложенным Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются эскалация торговых войн между странами, более серьезное замедление мировой экономики и (прежде всего, экономики Китая), а также ужесточение режима санкций. В случае реализации внешних рисков, в первую очередь, будет сокращаться спрос на товары российского экспорта.

Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения. По ряду товаров есть риски дисбаланса спроса и предложения, риски роста импорта в тех сегментах, где возможно развитие отечественного производства.

Кроме того, риском является несвоевременный переход к смягчению денежно-кредитных условий, что будет ограничивать рост инвестиционной активности и наращивание отечественного

производства, что усугубляется сохраняющимися структурными ограничениями на рынке труда (необходимость в дальнейшем повышении гибкости рынка труда и производительности). Реализация внешних и внутренних рисков учтены в консервативном варианте.

Сценарий предполагает эскалацию торговых войн, более серьезное замедление мировой экономики, что снизит мировой спрос и цены на нефть и другие традиционные товары российского экспорта.

Траектория цен на нефть и другие сырьевые товары сложится ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Brent в 2025 г. составит 58,1 долл. США за баррель и снизится до 50 долл. США за баррель в 2026 и последующих годах.

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

В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционных рисков. В результате инфляция в 2025 г. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 8,2%, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежно-кредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности.

В результате реализации такого сценария рост экономики в 2025 г. составит 1,8%, в 2026 г. будет более заметное охлаждение экономики – рост составит 1,2%. Далее постепенное ускорение темпов роста до 2,3% и 2,9% в 2027 и 2028 годах соответственно.

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. Спрос¹¹

За первые шесть месяцев на российский рынок вышло восемь иностранных брендов, из которых половина относились к категории «Одежда и обувь» (MUA, Gaissina, Les Benjamins,

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

Doucal's), четверть — к «Бытовой технике и электронике» (BEKO, De'Longi), по 13% пришлось на категории «Товары для спорта» (Карра) и «Товары для дома» (Jinkailai).

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

Рисунок 5.1



Fashion

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

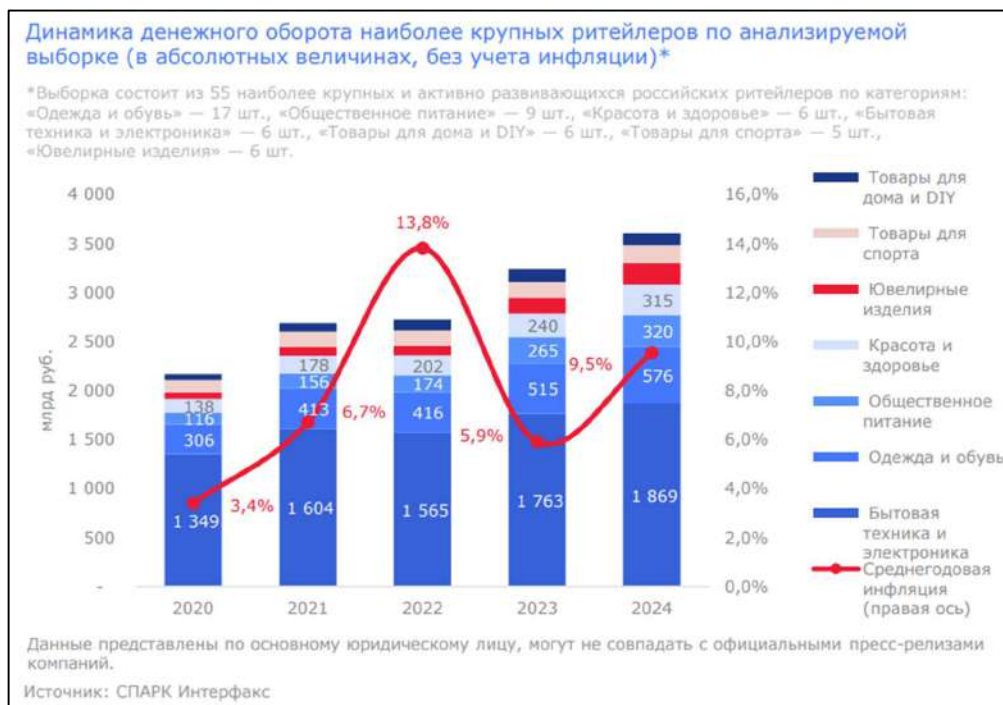
Косметика и парфюмерия

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

Общественное питание

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

Рисунок 5.2



5.4.2. Предложение¹²

По итогам первых шести месяцев 2025 г. региональный рынок торговых центров пополнился на семь торговых центров, или 76,6 тыс. кв. м. При этом четыре из семи объектов были открыты в Сибирском федеральном округе: в Кемерово - ТРЦ «Гранд Сити» (GLA 28 тыс. кв. м), в Иркутске - ТРЦ «Солнце Молл» (GLA 13 тыс. кв. м), в Красноярске - ТЦ «Октябрьский» (GLA 5 тыс. кв. м) на месте бывшего кинотеатра «Строитель», и ТРЦ «Алтай Сити» (GLA 5 тыс. кв. м) в Бийске.

В текущем году новое предложение будет состоять из торговых центров «районного» и «окружного» форматов. При этом крупнейшие объекты могут быть открыты в Нижнем Тагиле — ТРЦ «Парк» (GLA 30 тыс. кв. м), ТРЦ «Гранд Сити» в Кемерово и ТРЦ AQUA Mall (GLA 27 тыс. кв. м) в Новороссийске.

В последние годы рынок торговой недвижимости демонстрировал устойчивое сокращение средних размеров новых торговых центров. Эта тенденция объяснялась в первую очередь экономическими факторами — удорожанием строительства и заемного финансирования, а не кардинальными изменениями в покупательском поведении. Однако текущий год показывает обратную динамику: из 20 запланированных к открытию торговых объектов шесть будут иметь арендопригодную площадь свыше 20 тыс. кв. м. Таким образом, средняя площадь новых ТЦ вырастет на 12%, до 14 906 кв. м.

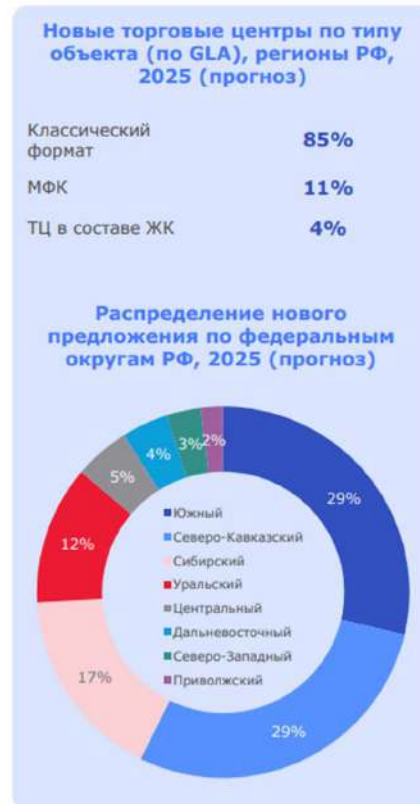


Рисунок 5.3



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

В I полугодии 2025 г. половина региональных открытий пришлась на города с населением от 500 тыс. до 1 млн человек, тогда как на города-миллионники пришлось лишь 14% новых объектов. Средние по размеру города также показали значительную активность — 22% открытий состоялись в населенных пунктах с численностью 100–300 тыс. жителей и 12% — в городах с населением 300–500 тыс. человек.

Ожидается, что эта тенденция сохранится до конца года, причем наибольший объем нового строительства по-прежнему будет сосредоточен в городах с населением 0,5–1 млн человек и 100–300 тыс. жителей. Подобное распределение в последний раз наблюдалось в 2019 г., что свидетельствует о возвращении к докризисной модели развития ритейла. Однако стоит отметить, что, несмотря на преобладание в текущем году открытий в городах поменьше, крупнейшие агломерации традиционно лидируют по масштабам реализуемых проектов — здесь появляются наиболее крупные и технологически оснащенные торговые комплексы.

Рисунок 5.4

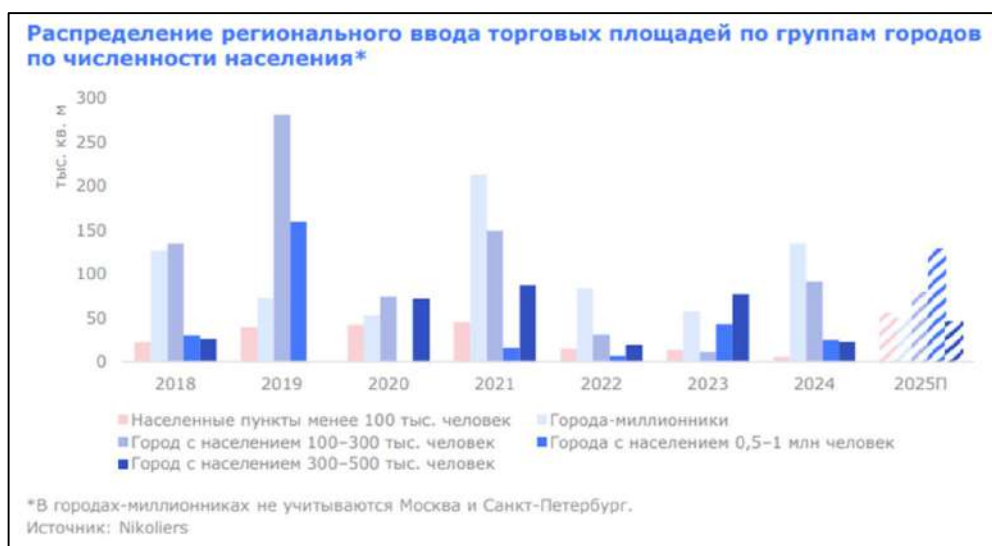


Рисунок 5.5

	2023	2024	I полугодие 2025	Январь— декабрь 2025П
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	31	31	32	32
из них в региональных городах	19	20	20	20
в Московском регионе	8	9	9	9
в Санкт-Петербурге	3	3	3	3
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	288	400	203	705
из них в региональных городах	202	227	77	298
в Московском регионе	51	173	66	271
в Санкт-Петербурге	36	0	61	136
Количество открытых ТЦ в России, штук	21	30	16	46
из них в региональных городах	15	17	7	20
в Московском регионе	4	13	7	21
в Санкт-Петербурге*	2	0	2	5
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	201	214	216	219
в Москве	505	482	532	543
в Санкт-Петербурге	577	560*	565	589
в городах-миллионниках	495	502	508	519
в городах с населением 0,5–1 млн чел.	326	327	326	336
в городах с населением 300–500 тыс. чел.	338	340	341	344
в городах с населением 100–300 тыс. чел.	350	351	349	353
в населенных пунктах менее 100 тыс. чел.	432	434	433	393

В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД. В данные по Санкт-Петербургу входят также данные по Мурино и Кудрово.
*Методология расчета обеспеченности площадями в Санкт-Петербурге была изменена в 2024 г.: включены данные по Мурино и Кудрово.

Источник: Nikoliers

5.4.3. Обеспеченность торговыми центрами¹³

По итогам 2024 года общий объем рынка торговых центров в России составил 33,0 млн м², а прирост нового предложения – 500,0 тыс. м² в 25 объектах, включая Москву, Санкт-Петербург и Московскую область. В 2024 г. в России был рост относительно 2023 г., ставшего годом с минимальным объемом новых торговых площадей за последние 20 лет. Доля новых площадей выросла на 42%.

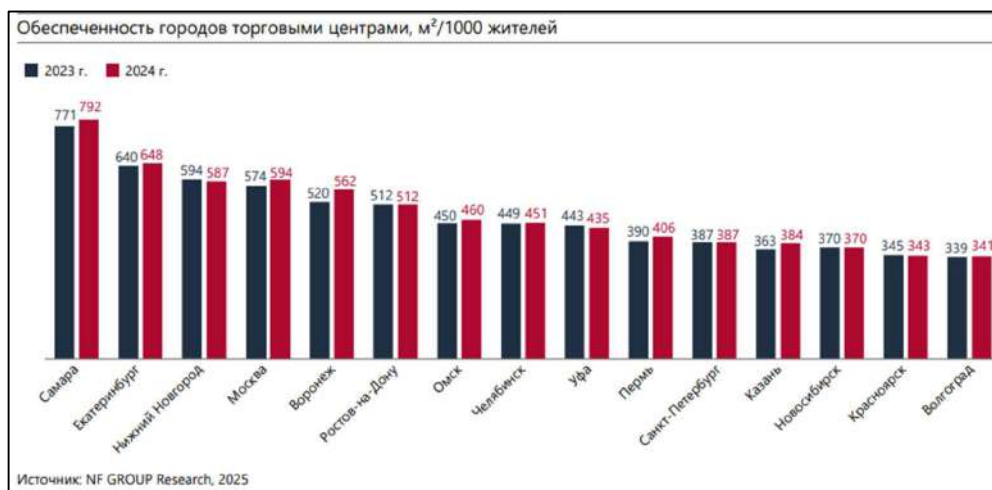
По итогам 2024 г. в среднем насыщенность торговыми площадями в городах-миллионниках составила 484 м² на 1 000 чел., что на 1,6% выше показателя прошлого года. Снижение уровня

¹³ Рынок торговой недвижимости. Россия, <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2024>

насыщенности торговыми площадями произошло в 4 из 15 городов-миллионников России. Наиболее значительный упадок обеспеченности пришелся на Нижний Новгород – 587 м² на 1 000 чел. (-1,1% относительно 2023 г.) – закрылся на реконструкцию ТЦ «Этажи» (GLA – 13,0 тыс. м²), он будет переформирован в административно-офисный центр, и Уфа – 435 м² на 1 000 чел. (-1,7% относительно 2023 г.) – был снесен ТРК «Ультра» (GLA – 16,8 тыс. м²) и Красноярск – 343 м² на 1 000 чел. (-0,7% относительно 2023 г.), что связано с повышением численности населения города на 0,7% и отсутствием новых открытых торговых объектов за 2024 г. Также в Москве закрылся на реконструкцию ТЦ «Тройка» (GLA – 45,7 тыс. м²), несмотря на закрытие подобного крупного торгового объекта в столице сохраняется стабильный темп прироста обеспеченности – 581 м² на 1 000 чел. (+1,3% относительно 2023 г.).

За 2024 г. средний темп прироста обеспеченности населения торговыми площадями составил +1,6%, что является равномерным и стабильным темпом прироста относительно 2023 г., где средний темп составил -1,2%. Рост обеспеченности пришелся на 8 из 15 городов-миллионников: Самара — 792 м² на 1 000 чел. (+2,8% относительно 2023 г.), Екатеринбург — 648 м² на 1 000 чел. (+1,3% относительно 2023 г.), Москва — 581 м² на 1 000 чел. (+1,3% относительно 2023 г.), Омск — 460 м² на 1 000 чел. (+2,3% относительно 2023 г.).

Рисунок 5.6



Наиболее крупные увеличения обеспеченности произошли в Воронеже — 562 м² на 1 000 чел. (+8,1% относительно 2023 г.), Казани — 384 м² на 1 000 чел. (+5,8% относительно 2023 г.) и Перми — 406 м² на 1 000 чел. (+4,1% относительно 2023 г.). Подобные изменения связаны с открытием 5 ТЦ в данных городах — три ТЦ в Воронеже «Боровое» (GLA — 16,5 тыс. м²), «Деро» (GLA — 12,5 тыс. м²), «Ласточкино» (GLA — 12 тыс. м²); «АПТ Центр» в Казани (GLA — 23 тыс. м²); «Лайнер» в Перми (GLA — 9,6 тыс. м²). Параллельно процессы открытия ТЦ были связаны с неизменной численностью населения в этих городах, колеблющейся от -0,5% в Воронеже, 0% в Перми до роста +0,3% в Казани, что позволило значительно повысить обеспеченность населения торговыми площадями. Прирост обеспеченности в Екатеринбурге (+1,3%) и Омске (+2,3%) был связан с

открытием после реконструкции ТЦ «Уют Холл» (GLA — 10,4 тыс. м²) в Екатеринбурге и ТЦ «Триумф», III очередь (GLA — 8,7 тыс. м²).

Самым обеспеченным торговыми площадями городом в России по-прежнему остается Самара – 792 м² на 1 000 жителей, что на 2,8% выше значения 2023 г.

В трех городах наблюдался рост обеспеченности произошел в результате миграции горожан в другие населенные пункты и естественной убылью населения. При отсутствии открытия новых торговых объектов в Волгограде (+0,7%), Челябинске (+0,5%), Новосибирске (+0,1%), в Челябинске (+0,5%). Несмотря на незначительный прирост, минимальный показатель обеспеченности на протяжении последних трех лет продолжает демонстрировать Волгоград.

Сокращение обеспеченности наблюдалось в Красноярске, где по итогам года показатель составил 343 м² на 1 000 чел. (-0,7% относительно 2023 г.). Снижение связано с двумя факторами – отсутствием открытий новых качественных торговых объектов в городе и ростом численности населения. Последние открытия торговых объектов состоялись в Красноярске в 2018 г. Торговыми центрами, пополнившими сток в 2018 г., были ТРЦ «Галерея Енисей», II очередь (10,5 тыс. м²), ТЦ «Зелёный» (23,6 тыс. м²) и ТЦ Red Молл (7 тыс. м²). Второй фактор заключается в росте количества постоянного населения в городе, который связан с миграционным приростом и составляет +0,7% (1,19 млн. чел. в 2023 г. к 1,21 млн. чел. в 2024 г.).

В Санкт-Петербурге в 2024 г. обеспеченность торговыми центрами не изменилась ввиду минимальной убыли населения, составляющей в процентном соотношении всего -0,04%, а также отсутствия введенных торговых объектов в прошедшем году. В 2025 г. в городе прогнозируется открытие 7 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 135 тыс. м².

5.4.1. Инвестиции в строительство¹⁴

В I квартале 2025 г. была зафиксирована 81 инвестиционная сделка, в т.ч 41 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 40 — покупки земельных участков под девелопмент и производства. Общая площадь земельных участков более 1 440 га. Большая часть из этих участков (21 лот, общей площадью 870 га) приходится под строительство жилой недвижимости, без учета возможной смены ВРИ на других площадках.

¹⁴ I квартал 2025 | Россия | Москва | Санкт-Петербург | Рынок инвестиций, <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Рисунок 5.7

Основные индикаторы рынка					
	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018-2021 гг.

Рисунок 5.8



По оценкам экспертов рынка, сумму инвестиций I квартала можно разделить на две части: базовый объем — сумма ранее ожидаемых сделок, и экстра-объем — крупная сделка по обратному выкупу активов KR Properties у Росимущества компанией «КР плюс» на 51% принадлежащей Сбербанку. Эта сделка сформировала 43,1% капиталовложений за период.

За квартал не было сделок от иностранных собственников.

Рисунок 5.9



Рисунок 5.10



В структуре сделок I квартала 2025 г. существенная доля приходится на портфель активов KR Properties. В основном эта сделка представлена офисными центрами, но также оказала существенный вклад в сегмент многофункциональных центров, сформировав по ним рекордный объем.

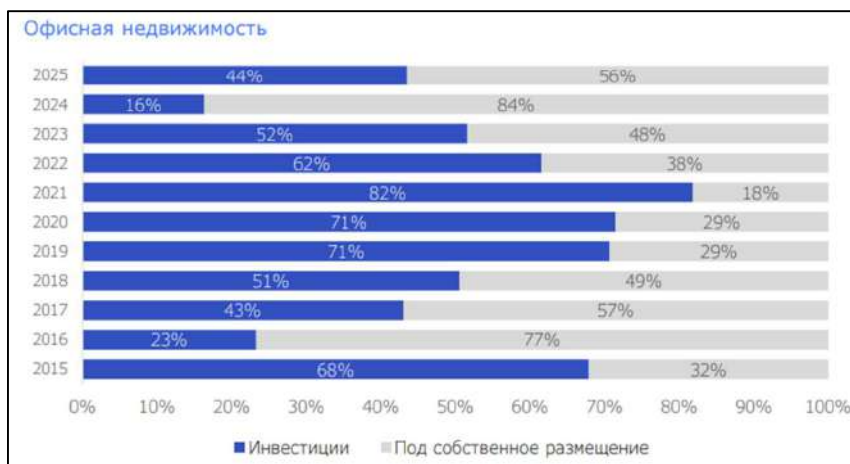
В качестве примеров инвестиционных сделок можно назвать покупки логистического комплекса «Адмирал» в Горелово (ЛО, GBA 110 тыс. кв. м) ООО «ВИМ сбережения», гостиницы Novotel на 255 номеров (GBA 16,7 тыс. кв. м) ООО «Австерия», БЦ «Дом парк культуры» (GBA 7,5 тыс. кв. м) фондом под управлением «AAA Капитал».

Рисунок 5.11



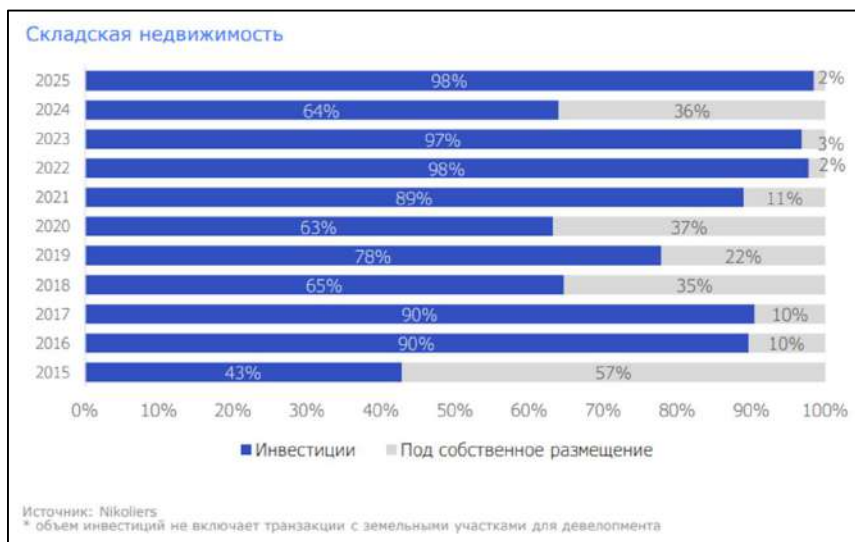
В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. мы видим преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%). Самыми крупными сделками под собственные нужды компаний стали покупки БЦ АFI2В под размещение офисных сотрудников компании «Лукойл» (ГВА 50,2 тыс. кв. м) и здания Центрального телеграфа Т-банком (ГВА 71 тыс. кв. м)

Рисунок 5.12



В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022-2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. – 43%.

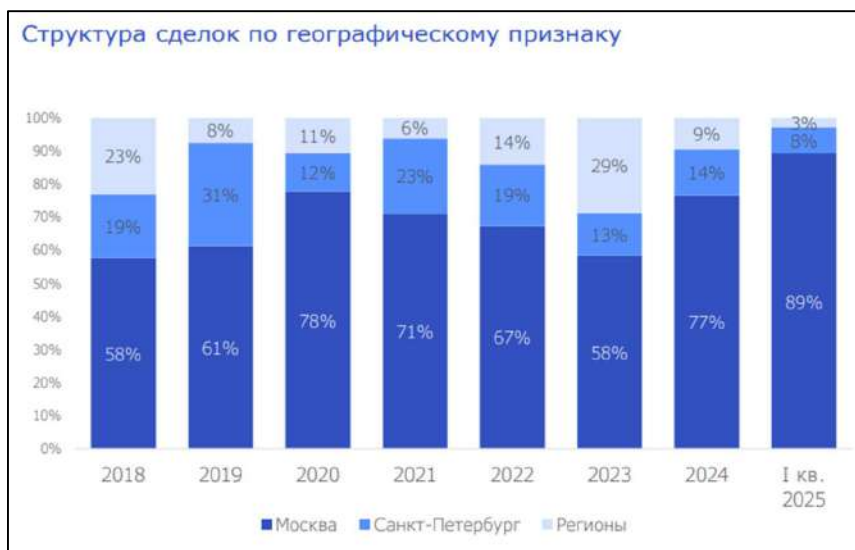
Рисунок 5.13



По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По нашим оценкам к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65-80% от всего объема сделок.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (ГВА 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ «Этажи» (ГВА 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ «Галерея Енисей» (ГВА 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

Рисунок 5.14



5.4.2. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа¹⁵

Продажа

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация, экономические страхи и ожидания
- повышение налогов и стоимости содержания
- доступность кредитования бизнеса
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.
- условия работы по отраслям, технические и санитарные требования
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные, с высокими потолками, с современной отделкой или возможностью ее сделать желательно с наличием парковки. При этом коммерческая недвижимость по средним ценам все равно дешевле жилья. Это показатель того, что бизнес сложно идет на решения вкладывать в бизнес, и создавая его, и покупая помещение. Возможности кредитования сильно ограничены.

Рисунок 5.15. Уфа. Сегмент продаж

Ср. цена продаж за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-кий	Советский	Все районы
Торговые	129 180	121 230	168 700	175 500	154 540	133 340	159 700	148 884
Офисные	132 200	129 800	144 650	167 800	144 500	107 800	132 450	137 029
Универсальн	117 300	106 900	135 600	132 800	133 100	108 800	134 350	124 121
Произв.-скл.	69 670	65 500	85 500	68 800	77 100	63 400	69 800	71 396
Общая	121 176	114 441	144 446	147 270	137 632	111 714	134 135	130 116

Ср. цена продаж за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	181 900	176 800	164 200	129 180	177 500	129 200	134 230	123 600	119 900	148 501
Офисные	166 566	154 200	150 560	132 200	147 750	111 700	130 400	118 800	110 600	135 864
Универс.	136 159	132 770	134 100	117 300	132 100	117 800	129 800	109 900	108 450	124 264
Произв.скл.		75 800	78 900	69 670	89 900	61 200	70 130	70 100	64 870	72 571
Общая	138 464	154 163	150 789	128 100	156 357	119 971	132 731	85 500	115 377	137 486

¹⁵ https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/103619/#iblock_id=3

Рисунок 5.16.

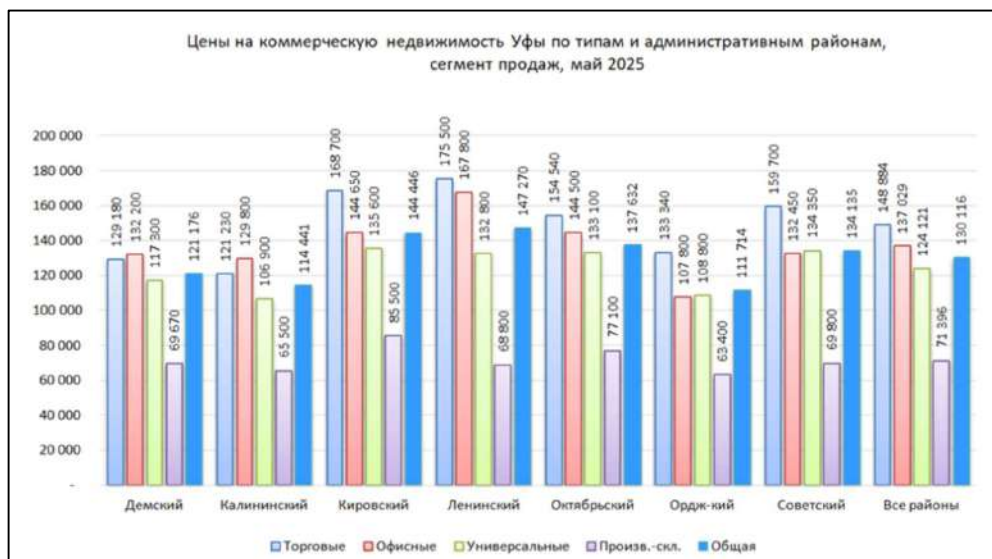


Рисунок 5.17.

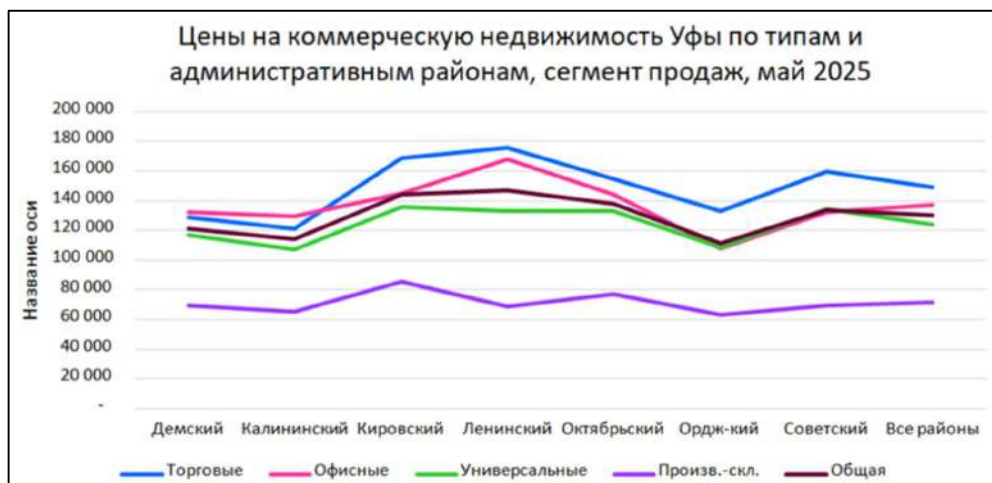
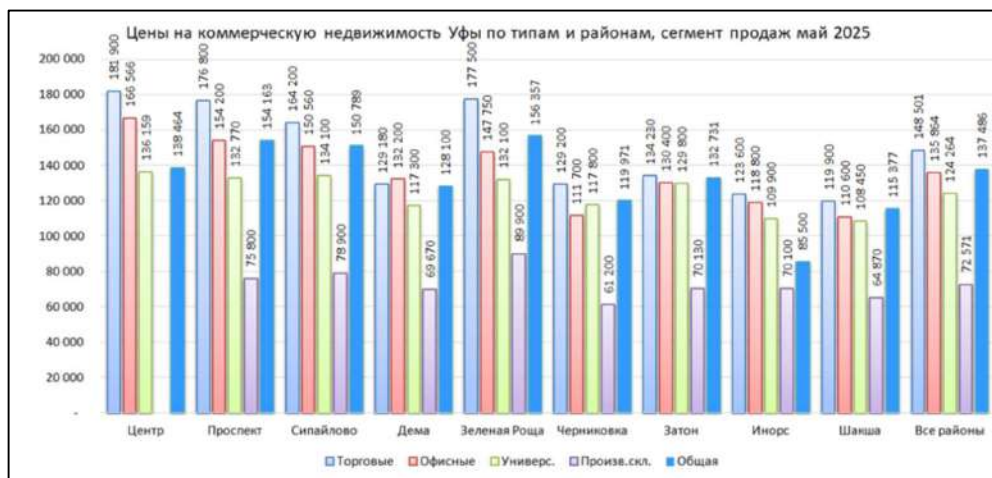


Рисунок 5.18



Аренда

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

Так же 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 5.19

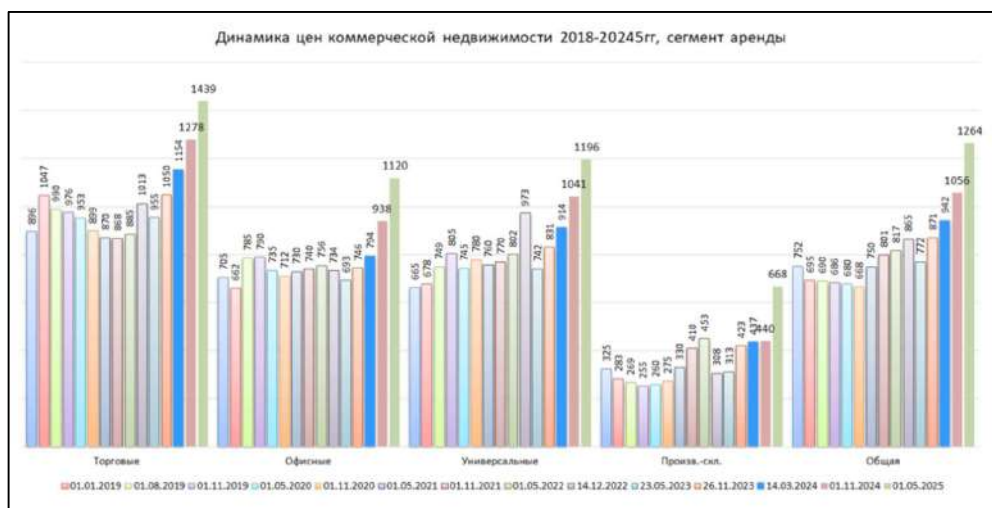


Рисунок 5.20

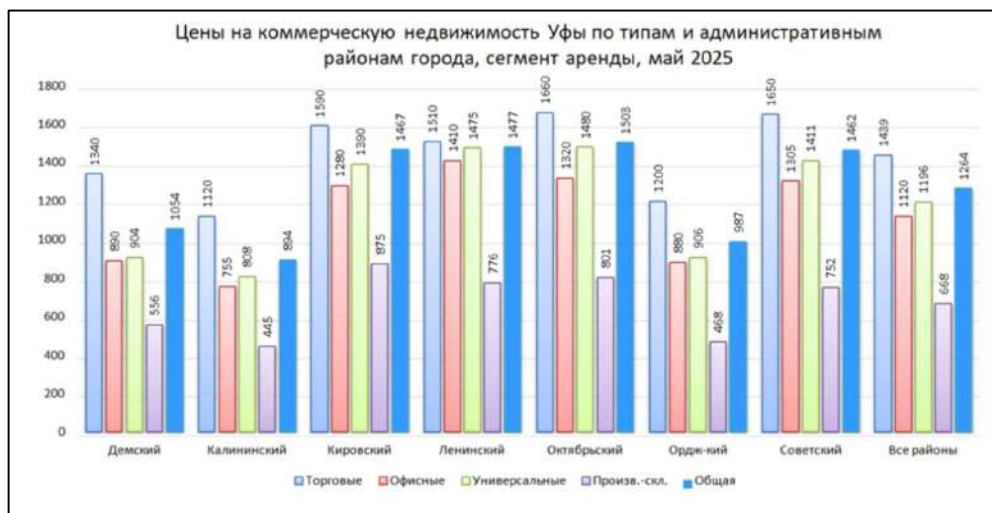


Рисунок 5.21

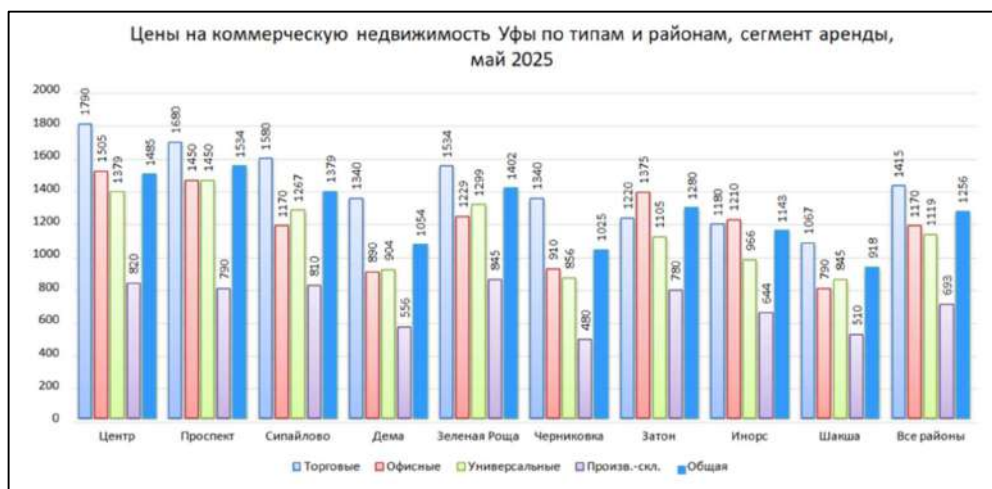


Рисунок 5.22

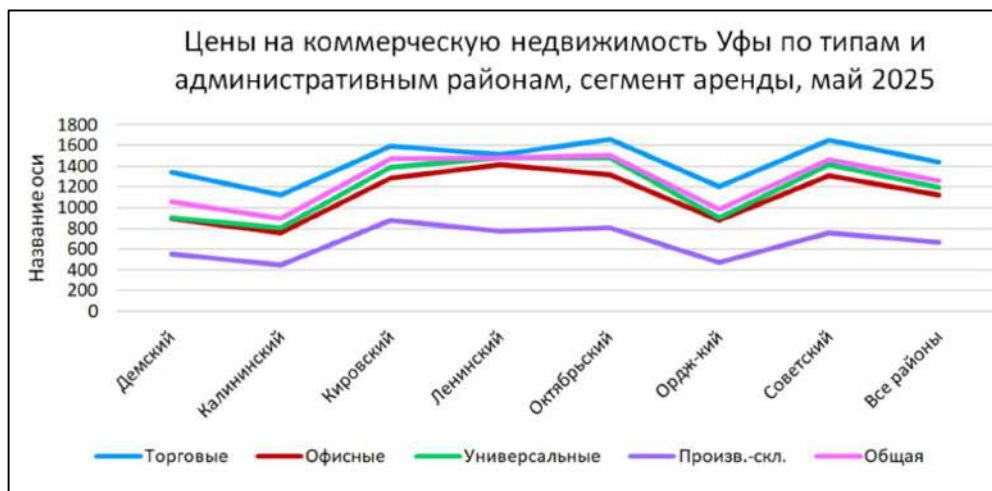


Рисунок 5.23

Ср. цена	Демский	Калининс	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-кий	Советский	Все районы
Торговые	1340	1120	1590	1510	1660	1200	1650	1439
Офисные	890	755	1280	1410	1320	880	1305	1120
Универсальн	904	808	1390	1475	1480	906	1411	1196
Произв.-скл.	556	445	875	776	801	468	752	668
Общая	1054	894	1467	1477	1503	987	1462	1264

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	1790	1680	1580	1340	1534	1340	1220	1180	1067	1415
Офисные	1505	1450	1170	890	1229	910	1375	1210	790	1170
Универсальные	1379	1450	1267	904	1299	856	1105	966	845	1119
Произв.-скл.	820	790	810	556	845	480	780	644	510	693
Общая	1485	1534	1379	1054	1402	1025	1280	1143	918	1256

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

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
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 $\pm 20\%$ 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%
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 объекта¹⁶

В 2024 г. российский ритейл вступил в фазу рационализации после бурного роста предыдущего периода. Как отечественные, так и международные торговые сети начали оптимизировать количество магазинов, закрывая наименее эффективные точки. Однако эти точечные изменения не оказали существенного влияния на рынок торговых центров — показатель вакантных площадей в торговых центрах продолжал последовательно снижаться на протяжении всего года, обновив десятилетний минимум.

С одной стороны, продолжается ввод новых торговых центров, с другой — операторы делают осознанный выбор в пользу качественного, а не количественного роста своих сетей. По нашим оценкам, текущий год должен завершиться стабилизацией уровня вакантности в Москве в коридоре 7,6–8%, в Санкт-Петербурге — 3,5–4%, что соответствует долгосрочным средним значениям для российского рынка торговой недвижимости.

В последнее время российский ритейл активно использует межотраслевые коллаборации как эффективный инструмент маркетинга. Этот тренд демонстрирует, как компании из совершенно разных сфер находят точки соприкосновения для создания уникальных продуктов и впечатлений

¹⁶ I полугодие 2025 | Москва | Санкт-Петербург | Регионы | Торговые центры, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-ndvizhimost-torgovy-tsentry/>

для потребителей. Ярким примером стало сотрудничество сети электроники «М.Видео-Эльдорадо» с модным брендом Poison Drop, результатом которого стала линейка стильных аксессуаров для смартфонов Xiaomi.

Особенно интересны коллаборации, объединяющие, казалось бы, несовместимые направления. Ювелирная сеть «585*Золотой» совместно с рестораном высокой кухни SIXTY создала эксклюзивный пасхальный кулич, украшенный съедобным золотом. А модный бренд Zarina организовал рор-уп с косметической линией OPU by Irena, предлагая покупателям комплексный подход к созданию образа.

Подобные партнерства приносят участникам ощутимые выгоды. Они позволяют выйти за рамки привычного позиционирования, привлечь новую аудиторию и создать дополнительный ажиотаж вокруг брендов.

По данным исследования Metro, совместный выпуск товаров повышает интерес к новому игроку на рынке. 66% опрошенных покупателей готовы узнать больше о незнакомом бренде, если тот вышел в тандеме с уже известной фирмой. Как показывает практика, именно такие нестандартные коллаборации часто становятся наиболее обсуждаемыми и успешными маркетинговыми проектами, демонстрируя гибкость и креативность современных компаний.

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:

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

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

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

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.1 Расчет индекса потребительских цен

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Индекс потребительских цен, % прироста	7,2	4,8	4,4	4,3	4	4

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

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 6–15 мая 2025 г.)							
Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,4	1,5	1,9	1,8	1,9	2,0	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,7	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,5	2,1	1,6	1,7	1,9	1,9	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	7,2	4,8	4,4	4,3	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	17,52	11,82	8,73	8,08	7,91	7,91	7,44
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	99,3	105,6	108,7	109,2	112,4	115,5	116,5
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,2	59,0	60,1	61,7	62,7	64,2	68,2

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 элементов¹⁷:

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

где:

BC - безрисковая ставка дохода,

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

L - премия за низкую ликвидность объекта,

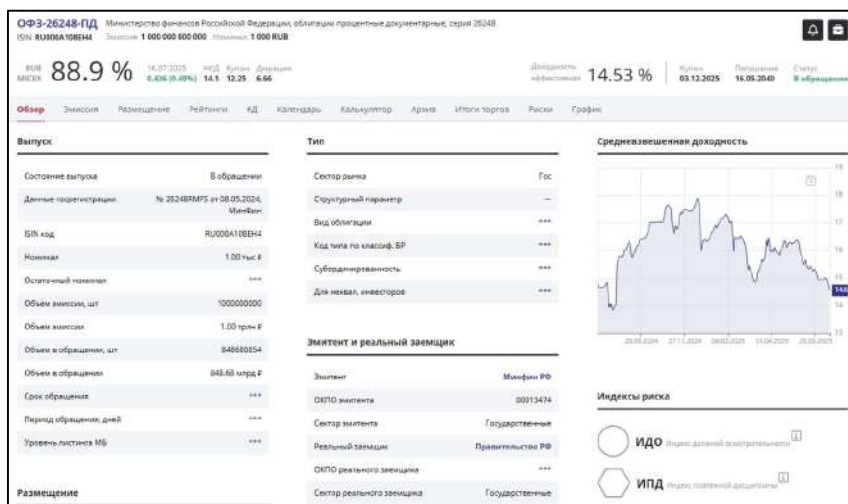
M - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

В качестве безрисковой ставки доходности Оценщиком было использовано значение доходности российских облигаций со сроком погашения в 2040 г., которая на дату оценки составила 14,53%¹⁸.

Принт-скрин источника:



Источник: <https://rusbonds.ru/bonds/239420/>

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

¹⁸ Источник: <https://rusbonds.ru/bonds/239420/>. 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 **8 месяцев**.

	12	15	18	24	30	36
Объекты общественного назначения						
13 Административные (офисные) помещения и здания	6	24	10	8	10	15
14 Коммунально-бытовые здания и помещения	6	29	12	10	12	18
15 Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	20
16 Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	6	16	7	7	8	12
17 Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	7	6	7	11
18 Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	18	12	9	11	17
19 Придорожные гостиницы, мотели	5	15	8	6	8	12
20 Базы отдыха, санатории	9	22	14	11	14	21
21 Автосалоны (капитальные здания)	4	17	9	7	9	14
22 Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	12	6	5	6	9

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

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

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 14,53\% \times 6 / 12 \text{ месяцев} = 9,69\%.$$

Премия за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Таблица 6.2 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	14,53%
Премия за риск, присущий объекту	2,00%
Премия за низкую ликвидность	9,69%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	27,22%

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:

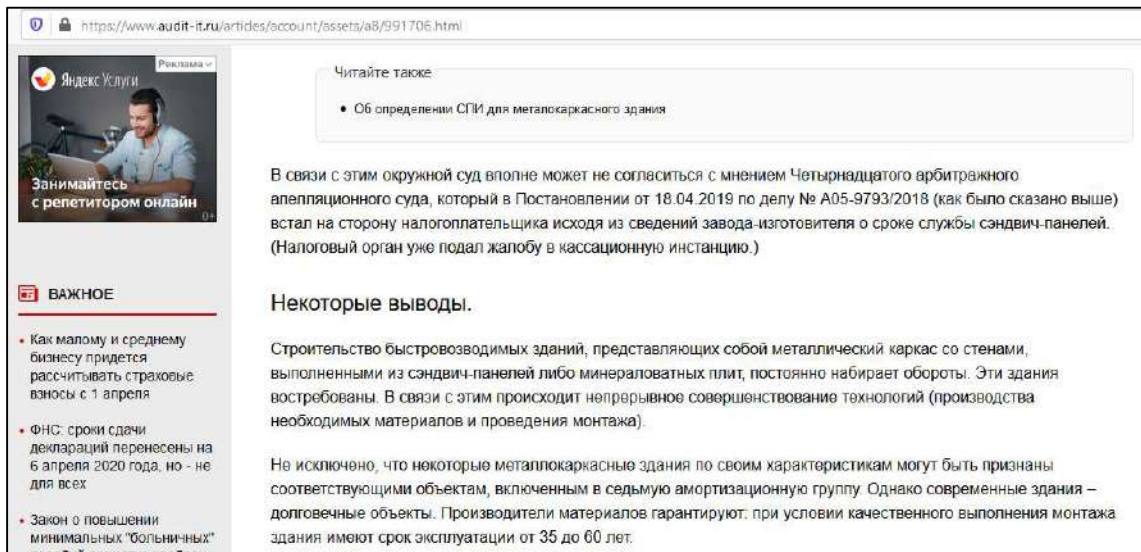
$$NB = Y / ((1+Y)^n - 1),$$

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

Срок жизни определялся согласно данным, представленным в открытых источниках.

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

Принт-скрин источника



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

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

Таблица 6.3 Расчет нормы возврата капитала и ставки капитализации

Ставка дисконтирования	Год постройки	Фактический возраст	СПИ	ОСПИ	Норма возврата капитала	Ставка капитализации
27,22%	2014	11	60	49	0,0002%	27,22%

Источник: расчеты Оценщика.

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

6.3. Ставка аренды

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

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

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

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

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

¹⁹ В случае если ставки аренды включали НДС, то Оценщиком такие ставки аренды отчищались от НДС (20%).

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 137к4	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	3 755,35	1 000,0	802,0	950,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год с НДС		9 600	8 379	11 400
Описание		Сдаются в аренду торговые и офисные помещения, площадью 1000 кв. м, расположенный по адресу: Уфа г, Менделеева ул, 137 Без комиссии для арендатора. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ: • расположение на улице Менделеева, рынок ХБК • первая линия • удобная пешая и транспортная доступность • интенсивный пешеходный и автомобильный трафик плюс трафик ТК • 200 метров от остановки общественного транспорта Трикотажная фабрика • 2 и 3 этажи • высота потолков на 2 этаже 2. 9 м до перекрытия, 3. 8 метров до основания , на 3 этаже 3. 35 м до Армстронга • мощность 50 кВт с возможностью увеличения • санузлы и мокрые точки на этаже • грузовой лифт • 2 пассажирских лифта, эскалаторы • зона погрузки на 1 этаже • хорошее освещение и ремонт • возможность рекламы на фасаде ТК Подходит для любого вида торговой деятельности, офисных помещений, детских комплексов развлечения, обучающие организации, студий растяжки и йоги, салона красоты и т. д. Есть возможность выделить нужную площадь от 200 до 4000 кв. метров. Цена зависит от арендуемой площади.	Сдается торговое помещение в ТРК Ультра, второй уровень, по адресу г.Уфа, ул. Бакалинская 27. Площадь 802 кв.м. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: Общая площадь ТЦ 47700 кв.м., аренднопригодная 32800 кв.м. Открытая гостевая наземная парковка на 990 м/мест Коммуникации городские централизованные, центральная система вентиляции и кондиционирования, современные системы охраны Режим работы с 10.00 до 23.00 часов Якорные арендаторы родовольственный гипермаркет 6 800 кв. м., магазин бытовой техники и электроники 2 000 кв. м., магазин товаров для детей 2 100 кв. м., кинотеатр 3 400 кв. м Местоположение в 500 метрах от Проспекта Салавата Юлаева Рядом улицы Менделеева, Айская	Предлагается в аренду торговое помещение Адрес: г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, д. 31 Площадь: 950 м² Технические параметры: Этаж: 1; Высота потолка: 3,5 м; Входная группа: отдельный вход с первого этажа; Зона загрузки: отдельная, удобная для разгрузки товаров; Парковка: выделенная на территории торгового центра и перед фасадом помещения; Отделка: чистовая; Электрическая мощность: по заявке. 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.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Стоимость аренды 800 000 руб/мес (800 р/м2)		
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/315848490/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/317414553/	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_tts_ultra_ul_bakalinskaya_950_kv.m_739512833?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvTnZhWjl2Vm81enlZUWxIljt95NgtRz8AAAAA
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	8 379	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	8 379	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 137к4	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-26,53%	-26,53%	-26,53%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 771	5 910	8 040
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 771	5 910	8 040
Тип объекта (ОС3/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОС3/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 771	5 910	8 040
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	3 755,35	1 000,00	802,00	950,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	0,00	950,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	1 000,00	802,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь подвала	3 755,35	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,770	0,930	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		-17,20%	-17,20%	-23,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 606	4 893	6 191
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 606	4 893	6 191
Описание состояния согласно источника информации	С простой внутренней и наружной отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		-4,76%	-13,79%	-13,79%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 339	4 218	5 337
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	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%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		5 339	4 218	5 337
Сумма абсолютных корректировок		4 261	4 161	6 063
Коэффициент вариации	13%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,48	0,45	0,43
Всё	100,00%	35,47%	33,02%	31,51%
Вклад в стоимость объекта		1 894	1 393	1 682
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	4 968			
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	4 140			

Источник: расчеты Оценщика.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 137к4	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	14 836,30	1 000,0	802,0	950,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год с НДС		9 600	8 379	11 400
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/315848490/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/317414553/	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_tts_ultra_ul_bakalinskaya_950_kv.m_7395128337?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJvTnZhWjI2Vm8lbnZlZWxIIjI95NgtRz8AAAA
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	8 379	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	8 379	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 137к4	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	14 836,30	1 000,00	802,00	950,00
Площадь 1 этажа	14 836,30	0,00	0,00	950,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь выше 1 этажа	0,00	1 000,00	802,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	1,000	0,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	1,000	0,930	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		7,53%	7,53%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 910	8 649	10 944
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 910	8 649	10 944
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С простой внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		10,48%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		10 948	8 649	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
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		10 948	8 649	10 944
Сумма абсолютных корректировок		2 116	941	456
Коэффициент вариации	13%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,67	0,81	0,92
Вес	100,00%	27,93%	33,62%	38,45%
Вклад в стоимость объекта		3 057	2 908	4 208
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	10 174			
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	8 478			

Источник: расчеты Оценщика.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 137к4	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	16 866,40	1 000,0	802,0	950,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		9 600	8 379	11 400
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/315848490/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/317414553/	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_tts_ultra_ul_bakalinskaya_950_kv.m_7395128337?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIvTnZhWjI2Vm81enlZUWxIljt95NgtRz8AAAA
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	8 379	11 400
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 600	8 379	11 400
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 137к4	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27	Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, Бакалинская ул., 27
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Тип объекта (ОС3/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОС3/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 944
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь	16 866,40	1 000,00	802,00	950,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	0,00	950,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь выше 1 этажа	16 866,40	1 000,00	802,00	0,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля выше 1 этажа	1,000	1,000	1,000	0,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,940	0,930	0,930	1,000
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	0,00%	-7,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 178
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 216	8 044	10 178
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С простой внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		10,48%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		10 181	8 044	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
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		10 181	8 044	10 178
Сумма абсолютных корректировок		1 349	335	1 222
Коэффициент вариации	13%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,77	0,92	0,82
Вес	100,00%	30,64%	36,85%	32,51%
Вклад в стоимость объекта		3 119	2 964	3 309
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год с НДС	9 393			
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	7 828			

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 предлагают 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-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-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 01.07.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	среднее значение по р-у ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	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	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

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-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3863-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>) величина корректировки была принята равной $2,16/2,94 - 1 = 0,7347$ или **минус 26,53%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.07.2025 года			1,81	1,49
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,53	2,78	2,10
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,11	3,13	2,58
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,95	1,41	1,16
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации: электричество)	1,74	2,57	2,12
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации: электричество)	0,82	1,21	1,00
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41	3,57	2,94
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41	4,02	3,14
17	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,05	3,48	2,70
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,43	3,50	2,92
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,94	2,80	2,33
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)	1,87	2,51	2,16
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)	1,45	1,83	1,62
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,42	4,33	3,19

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-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3847-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>).

Принт-скрин источника:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,90	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,13	1,08

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
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 **0,87**, который отражает среднее значение показателя эффективности арендопригодных площадей, по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3851-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoynykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>).

Принт-скрин источника:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.07.2025 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)				
Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.				
Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.				
Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).				
По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0.79	0.94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0.64	0.86	0,76
3	Складские помещения и здания	0.85	0.93	0,90
4	Производственные помещения и здания	0.67	0.92	0,83

* - 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 0,92.**

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 и 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

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

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

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

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	19,6%	23,4%
2. 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.	26.07.2025 - 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	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	4 140	4 339	4 530	4 724	4 913	5 110	5 314
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	8 478	8 885	9 276	9 675	10 062	10 465	10 883
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	7 828	8 203	8 564	8 932	9 290	9 661	10 048
рост	%		4,80%	4,40%	4,30%	4,00%	4,00%	4,00%
Доходная часть								
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	6 772 590	16 293 403	17 010 313	17 741 757	18 451 427	19 189 484	19 957 063
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	54 794 927	131 824 877	137 625 172	143 543 054	149 284 777	155 256 168	161 466 414
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	57 510 843	138 358 790	144 446 577	150 657 779	156 684 091	162 951 454	169 469 512
Потенциальный валовый доход всего	руб.	119 078 360	286 477 071	299 082 062	311 942 591	324 420 294	337 397 106	350 892 990
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды		0,870	0,880	0,890	0,900	0,910	0,920	0,920
Действительный валовый доход от сдачи	руб.	103 598 173	252 099 822	266 183 035	280 748 331	295 222 468	310 405 337	322 821 551
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	5 892 153	14 338 195	15 139 179	15 967 581	16 790 799	17 654 325	18 360 498
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	47 671 587	116 005 892	122 486 403	129 188 749	135 849 147	142 835 674	148 549 101
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	50 034 433	121 755 735	128 557 453	135 592 001	142 582 522	149 915 338	155 911 951
Действительный валовый доход от сдачи всего	руб.	103 598 173	252 099 822	266 183 035	280 748 331	295 222 468	310 405 337	322 821 551
Расходная часть								
Постоянные (невозмещаемые) расходы по арендным ставкам	руб.	(26 792 631)	(64 457 341)	(67 293 464)	(70 187 083)	(72 994 566)	(75 914 349)	(78 950 923)
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.	(26 792 631)	(64 457 341)	(67 293 464)	(70 187 083)	(72 994 566)	(75 914 349)	(78 950 923)
ЧОД²⁰ ОТ АРЕНДЫ	руб.	76 805 542	187 642 481	198 889 571	210 561 249	222 227 901	234 490 989	243 870 628
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	72 880 779	149 794 993	124 803 206	103 869 864	86 179 980	71 472 853	
Ставка дисконтирования	%	27,22%	27,22%	27,22%	27,22%	27,22%	27,22%	27,22%
период дисконтирования		0,2178	0,9356	1,9356	2,9356	3,9356	4,9356	4,9356
фактор дисконтирования		0,9489	0,7983	0,6275	0,4933	0,3878	0,3048	0,3048

²⁰ Чистый операционный доход.

Показатель	Ед. изм.	26.07.2025 - 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Будущая стоимость реверсии	руб.							896 027 396
Коэффициент капитализации	%							27,22%
Текущая стоимость денежных потоков	руб.	609 001 675						
Текущая стоимость реверсии	руб.	273 109 150						
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	882 110 825						

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): 882 110 825 (восемьсот восемьдесят два миллиона сто десять тысяч восемьсот двадцать пять) рублей.

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»	983 109 950	102 904 077
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»	17 860 789	1 869 524
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»	17 432 196	1 824 663
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»	989 061	103 527
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»	1 500 076	157 016
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»	933 731 090	97 735 493
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»	326 531 880	34 178 742
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»	1 116 169	116 832
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»	1 116 169	116 832
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	82 521 103	8 637 648
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»	318 990 276	33 389 348

№ 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»	4 251 236 747	444 985 419
13	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	17 777 111	1 860 766
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»	8 461 257	885 657
15	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	22 913 916	2 398 445
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»	5 050 316	528 627
17	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 доля в праве ½.	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	10 967 476	1 147 988
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»	2 571 558	269 170
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»	80 181 171	8 392 723
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»	286 180 227	29 955 054
21	Наружные сети водопровода, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 168,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:000000:42994	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	15 978 487	1 672 500
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»	2 062 983	215 937
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»	10 328 560	1 081 111

№ п/п	Объекты оценки	Наименование ЗПИФ	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2004			
24	Тепловые сети, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 239,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158, кадастровый номер: 02:55:010715:2003	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	27 731 478	2 902 709
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»	1 844 423	193 059
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»	2 571 558	269 170
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»	1 500 076	157 016
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»	989 061	103 527
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»	5 050 316	528 627
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»	17 432 197	1 824 663
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»	17 860 790	1 869 524
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»	10 967 475	1 147 987
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»	933 731 090	97 735 493
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»	9 094 614	951 951
	ИТОГО:		8 427 381 646	882 110 825

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 затратного²¹ и сравнительного подходов обоснованно не применялись, соответственно, вес доходного подхода составил 100%.

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

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Стандартами и правилами оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»). Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

733 109 774 (семьсот тридцать три миллиона сто девять тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля

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	102 904 077
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	1 869 524
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	1 824 663
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	103 527
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	157 016
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	97 735 493
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	34 178 742
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	116 832
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	116 832
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	8 637 648
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	33 389 348
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	444 985 419
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	1 860 766
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская	Сооружение	02:55:010715:1399	885 657

№ 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	2 398 445
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	528 627
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	1 147 988
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	269 170
ИТОГО:				733 109 774

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	ruM3.01.003.0003	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	ruM3.01.003.0003	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.07.051.0241	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.06.010.0018	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.07.051.0241	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)

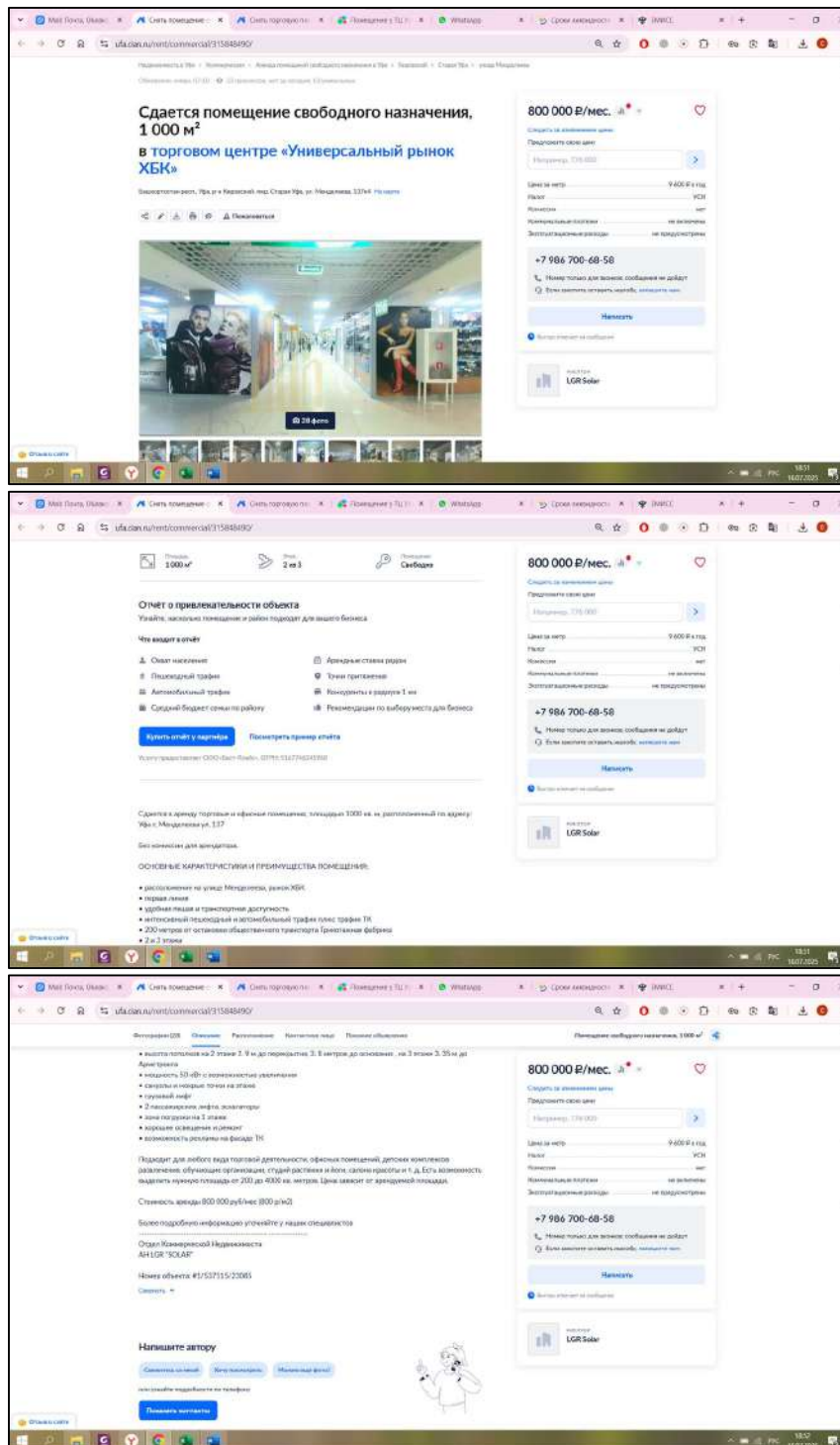
№ п/п	Наименование объекта	Книфл	Крег-эк	Стоимость 1 ед. измерения здания на дату проведения оценки, руб.	Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.
1	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 1 138,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:1879;	1,4409	0,71	70 427	80 181 171
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;	1,4409	0,71	70 427	286 180 227
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;	1,4409	0,659	13 680	15 978 487
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;	1,4409	0,694	6 763 878	2 062 983
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;	1,4409	0,659	13 680	10 328 560
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;	1,4409	0,694	22 382 145	27 731 478
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;	1,4409	0,66	2 462 513	1 844 423
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.	1,4409	0,659	10 625	9 094 614
9	Выставочный комплекс (литера Е)	1,4409	0,736	23 476	2 931 279 492
10	Торговый комплекс (литера Л)	1,4409	0,736	26 105	4 989 380 638
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;	1,4409	0,736	11 051	1 116 169
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;	1,4409	0,736	11 051	1 116 169
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;	1,4409	0,691	5 710	22 913 916
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;	1,4409	0,736	9 128	1 271 973
14.1	Емкость, 40 куб. м, 4 шт.	1,4409	0,838	19 893	3 182 863

№ 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.	1,4409	0,838	28 409	1 136 359
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	1,4409	0,694	11 141	66 845
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	1,4409	0,694	11 141	133 690
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	1,4409	0,694	11 141	1 045 010
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	1,4409	0,694	11 141	607 175
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	1,4409	0,694	11 141	721 926
14.8	Эстакада	1,4409	0,71	295 417	295 417
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;	1,4409	0,838	148 143	17 777 111
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.	1,4409	0,736	846	21 934 950
Итого:					8 427 381 646

* 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.cian.ru/rent/commercial/315848490/>

Объект-аналог №2

The screenshots show a real estate listing for a commercial space in Ufa, Russia. The listing is for a 800 m² area in a shopping and entertainment center called 'Ultra (Ulytra)'. The price is 560,000 RUB per month. The screenshots show the main listing, a detailed description, and the rental conditions.

Сдается торговая площадь, 800 м² в торгово-развлекательном центре «Ultra (Ультра)»

Баскетбольный зал, Уфа ул. Карла Маркса, Старый Уфа, Баскетбольная ул. 27-16 этаж

560 000 Р/мес.

Связаться с владельцем объекта

Цена за метр: 0-400 Р/м²

Площадь: 800 м²

Коммуналы: нет

Можно ли жить в квартире: не подходит

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 917 341-49-55

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Актуально недвижимости

Центр коммерческой недвижимости

Дополнительные услуги

Абсолют Шенгел

1.0-1.1

Отчет о привлекательности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчет

А. Оценка помещения

Б. Планировочный анализ

В. Автомобильный трафик

С. Средний бюджет клиента по району

Д. Анализ рынка недвижимости

Е. Анализ конкуренции

Ф. Анализ потенциала роста

Г. Анализ рисков

И. Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Итого: стоимость отчета: 5000 руб. (вкл. НДС) 5000 руб. (вкл. НДС)

Сдается торговая площадь в ТК «Ультра», второй этаж, по адресу: Уфа, ул. Баскетбольная 27. Площадь: 800 кв.м.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь: 47700 кв.м., из них торговая: 32000 кв.м.

Открытое торговое пространство: площадь: 1000 кв.м.

Вентиляция: торговая, для розничных магазинов, централизованная система вентиляции и кондиционирования, современные системы охраны

Работа в торговом центре: с 10:00 до 23:00 часов

Всего торговых точек: 100 точек, из них: 20 точек - это торговые точки, 80 точек - это торговые точки

Магазины: 200 кв.м., магазин товаров для детей: 200 кв.м., магазин: 3-400 кв.м.

Магазины: 200 кв.м., магазин товаров для детей: 200 кв.м., магазин: 3-400 кв.м.

Рядом улицы: Мухоморова, Алаева

Условия аренды

Срок аренды: Договорный

Об объекте

Площадь: 800 м²

Этаж: 2 из 2

Парковка: Напольная, 1300 мест

Напольная, 1300 мест

О ТЦ «Ultra (Ультра)»

Под застройку: 2005

Тип здания: Торгово-развлекательный центр

Категория здания: Действующее

Общая площадь: 43 375 м²

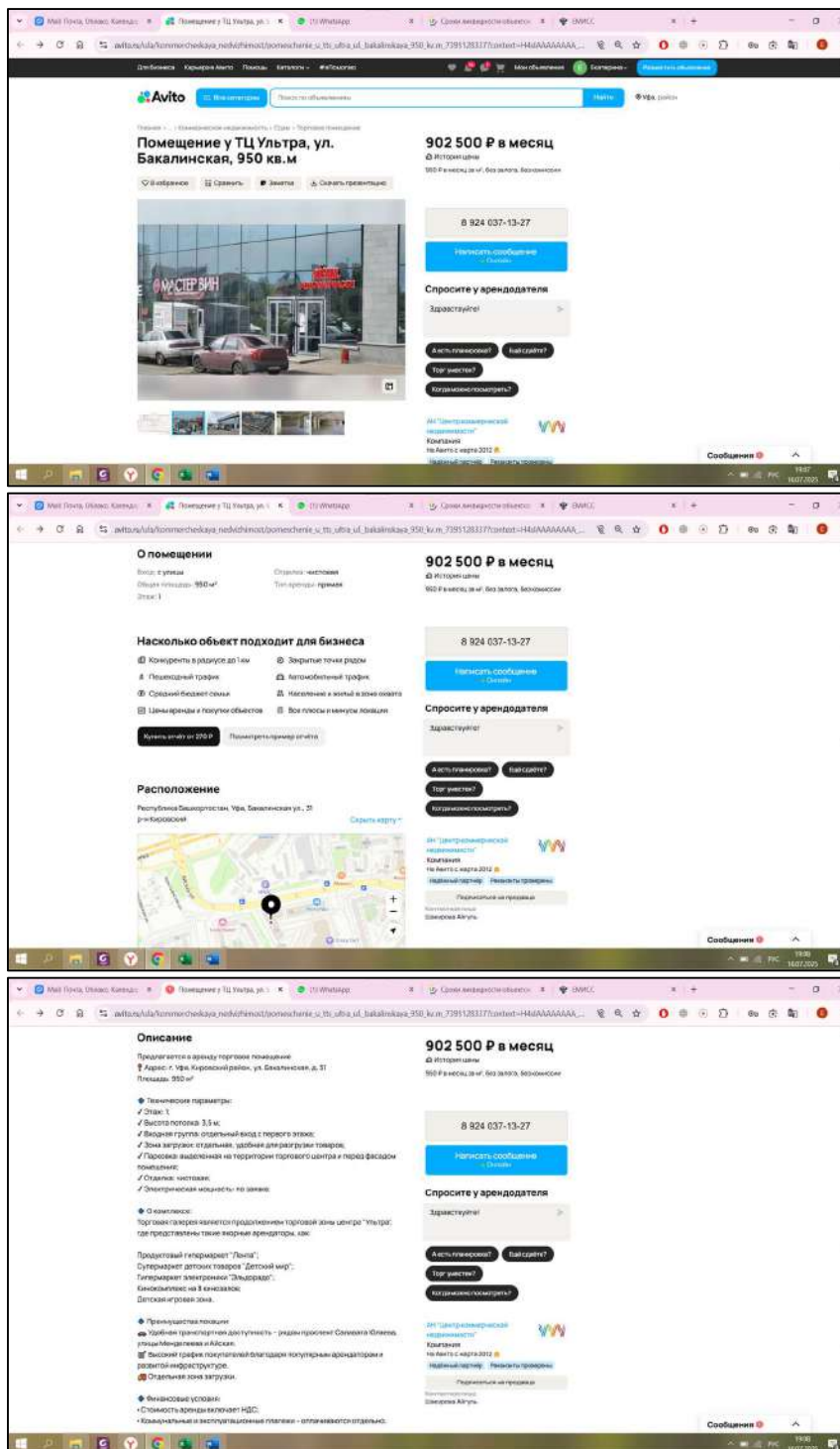
Планы: 5

Высота: Приточная

Планировка в ТЦ

<https://ufa.cian.ru/rent/commercial/317414553/>

Объект-аналог №3



https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_tts_ultra_ul._bakalinskaya_950_kv.m_7395128337?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIvTnZhWj12Vm81enlZUWxIIjt95NgtRz8AAAA

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®
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ • ОЦЕНКА КОМПАНИЙ • ОЦЕНКА АКТИВОВ

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

Порядок стоимости: 68XXX.XX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

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

[Для издания "Магистральные сети и транспорт"](#)

[Для подраздела](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[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®
консультинг — аудит — экспертиза — строительный аудит — мониторинг

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: 14XXX.XX 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®

оценочные услуги • аудит • консалтинг • строительство • аудит • управление

RIGEL



ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ
СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий
ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ
СТАЛЬНЫХ ТРУБ / ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

Диаметр газопровода 200 мм
Поправка к стоимости 1 км газопровода
при транспортировании газа высокого
давления - 3.52 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией /
фасонные части / сборники конденсата / контрольные 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 действительным 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: 65XXXXX 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>



Трубопроводы теплоснабжения. Бесканальная прокладка в АПБ изоляции при условном давлении 1.6 Мпа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах
БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ / СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.14

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ 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
QR-code, 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®
инвестиции - оцены - экспертиза - строительный аудит и управление

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 х 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 действительным 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: 25XXXXX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

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

[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоимостные коэффициенты](#)

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

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



СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ / СЕТИ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ					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 нижнем 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: 11XXX.XX РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)
[Для подраздела](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты](#)
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика". Классификатор КС](#)

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://anisol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ®

КО-ИНВЕСТ - это сервис для инвесторов в недвижимость

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: Внутренние отделочные работы		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		
										Р/С: на 1 кв		
										22137		
ИЗДАНИЕ	ЧАСТИ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
2.36%	2.47%	5.34%	1.20%	10.71%	4.72%	2.27%	21.03%	10.70%	5.12%	10.11%	1.00%	0.67%

Для актуализации стоимости изданий с 2022 необходимо строго следовать методическим указаниям по ссылке: http://mks.coinvest.ru/mks Базовый регион: Московская область для изданий 2020г. Пользователи: ООО "РИГАЛ КОНСАЛТИНГ" 74027088112 Раздел: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЛЯ Объект: ru03.08.000.0108 / ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС Порядок стоимости: 22XXXXX RUB. / 01.01.2020 Сопутствующая информация: Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник вынужден" Для изданий "Общественные здания" Для изданий "Справочник вынужден" Список населенных пунктов субъектов Российской Федерации Карты субъектов Российской Федерации К определению изданий Стоимостные коэффициенты Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник вынужден" Классификатор КС Источник данных: Справочник оценщика "Общественные здания. Углубленные показатели стоимости строительства". ОЯ-код, в право вернется углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.		Объект: ru03.08.000.0108 / КС - 1 2020г. / г. Москва <table> <tr> <th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr> <tr> <td>01.03.20</td><td>24217</td><td>01.07.20</td><td>24613</td></tr> <tr> <td>01.02.20</td><td>24253</td><td>01.08.20</td><td>24651</td></tr> <tr> <td>01.03.20</td><td>24253</td><td>01.09.20</td><td>24667</td></tr> <tr> <td>01.04.20</td><td>24314</td><td>01.10.20</td><td>24686</td></tr> <tr> <td>01.04.20</td><td>24330</td><td>01.11.20</td><td>24724</td></tr> <tr> <td>01.06.20</td><td>24368</td><td>01.12.20</td><td>24762</td></tr> </table>		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.03.20	24217	01.07.20	24613	01.02.20	24253	01.08.20	24651	01.03.20	24253	01.09.20	24667	01.04.20	24314	01.10.20	24686	01.04.20	24330	01.11.20	24724	01.06.20	24368	01.12.20	24762
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																												
01.03.20	24217	01.07.20	24613																												
01.02.20	24253	01.08.20	24651																												
01.03.20	24253	01.09.20	24667																												
01.04.20	24314	01.10.20	24686																												
01.04.20	24330	01.11.20	24724																												
01.06.20	24368	01.12.20	24762																												

группа компаний
КО-ИНВЕСТ®
www.koinvest.ru
Москва • Сургут • Екатеринбург • Саратовский АИСТ • Пенза-ВНИИ



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / КОМПЛЕКС										ЭТАЖНОСТИ: ОТ 1 ДО 3 Высота, м: до 5		КС -	
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонный ПРОЧЕЕ: Угловая стоимость лестниц ОСОБОПАСНЫЕ РАБОТЫ: Выполнены паспортные работы											
ИДЕОЛОГИЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КАССА КИНОСТА	ЕДИНЦА ИЗМЕРЕНИЯ		СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦ измерения						
02.08.000.01.0		от 387954 до 253750	от 27568 до 56750	0	Руб. на 1 м2		24610						
ОБЪЕДИНЕННАЯ УЧЕТНАЯ МЕСТА	КАРКАС	Стены каркаса	Стены перегородки, перегородки	Полы и лаги	Потолки, подвесные, стелы	Прочие элементы	ОСОБОПАСНЫЕ РАБОТЫ, ВОЛТЫ	ОТДЕЛКА, внутренняя и внешняя	ОБОИ, ПОКРЫТИЯ ПОД ПОВЕРХНОСТЬ	ОБОИ, ПОКРЫТИЯ ПОД ПОВЕРХНОСТЬ	УСТРОЙСТВО И ОБОИ	УСТРОЙСТВО СРЕДСТВ	ПРОЧЕЕ ОБОИ, СРЕДСТВ
188.9%	66.6%	14.33%	31.8%	10.37%	11.61%	0.94%	21.76%	16.33%	12.9%	2.87%	14.8%	2.7%	17.4%
2.36%	2.47%	1.24%	2.22%	18.71%	4.32%	3.47%	11.4%	18.7%	5.12%	3.79%	18.1%	1.9%	1.7%

Объект: глОЗ.08.000.0120 / КС - 1
2020г. / г. Москва

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

Источники данных: Справочник оценщика "Общественные здания, укрупненные показатели стоимости строительства". QR-код, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

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



группа
компаний
КО-ИНВЕСТ®

консалтинг • аудит • экспертиза • строительный аудит • оценка

RIGEL



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															
НОМЕР ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										Класс качества	Единица измерения	Стоимость единицы измерения объекта			
ПЗ.19.000.0072										Бетон	м³	104207.0			
										м³, не более					
ИНДЕКСНЫЙ (РЕДАКЦИОННАЯ ЧАСТЬ)	КЛАСС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ	КРОВЛЯ	ВНУТРЕННИЕ ПЕРEGОРОДКИ	ВХОДЫ, ВЫХОДЫ, ДВЕРИ	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВАЯ, ВНУТРЕННЯЯ СТЕН И ПЕРEGОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАБОТЫ, РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ, СТАЦИОНАРНЫЕ СООРУЖДЕНИЯ
10841.56	10607.18	11463.45	1041.78	10421.75	8.52.76	2799.79	794.39	2063.39	794.39	7.00%	416.73	11.49	25184	51.62	
26.50%	16.80%	11.00%	1.80%	10.80%	6.60%	19.80%	7.00%	2.00%	7.00%		6.80%	0.30%	8.70%	6.00%	

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: глПЗ.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://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс: (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ®

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
M3.06.012.0002				РУБ. на 1 м	122688.0

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: ДЫМОВЫЕ ТРУБЫ / ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СТАНЦИИ И СЕТИ
Объект: г/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®

консультинг • аудит • экспертиза • строительный аудит • управление

RIGEL



РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей)
РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ / СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ
НЕФТЕПРОДУКТОВ

КС - 11

ОПИСАНИЕ:

Фундаменты с сооружениями - 16.00 % /
резервуары с лестницами - 60.00 % /
окраска - 2.00 % / оборудование - 22.00 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ: Состав: земляные работы с обвалованием и
благоустройством / фундаменты с сооружениями / резервуары с
лестницами / окраска и оборудование

ФУНДАМЕНТЫ: Песчаные с отсыпкой

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
МЗ.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 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: гпМЗ.05.007.0004 / РЕЗЕРВУАРЫ
ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей)
Порядок стоимости: 16XXXX.X 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://anisol.top>



группа компаний
КО-ИНВЕСТ®
ОЦЕНКА • ОУДА • ЭКСПЕРИЗ • СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ПОДДЕРЖКА

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 / 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
МЗ.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: г.МЗ.05.007.0003 / РЕЗЕРВУАРЫ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ стальные РВС (без подогревателей)
Порядок стоимости: 23XXXXX 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®

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: гM3.05.008.0002 / ТРУБОПРОВОДЫ РЕЗЕРВУАРНЫХ ПАРКОВ для горизонтальных емкостей

Порядок стоимости: 11XXXX.XX РУБ. / 01.01.2020

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "Магистральные сети и транспорт"](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты](#)
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#) Классификатор КС

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



группа компаний
КО-ИНВЕСТ®

консультант - оценка - экспертиза - строительный аудит - оценка рисков

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 действительным только при наличии правильного кода.

Раздел: ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ АВТОМОБИЛЕЙ / АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ И ДОРОГИ
Объект: ruM3.01.013.0001 / ЭСТАКАДЫ ДЛЯ МОЙКИ АВТОМОБИЛЕЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ
Порядок стоимости: 28XXXXX РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "Магистральные сети и транспорт"](#)
[Для подраздела](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты](#)
[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" Классификатор КС](#)

группа компаний
КО-ИНВЕСТ®
www.koinvest.ru
КО-ИНВЕСТ® - О.Д.Н.В.Б. - ЭКСПЕРИЗА - СТРАХОВАНИЕ АССТ - РЕКОНСТРУКЦИЯ



СКЛАДОВАНИЕ И ТРАНСПОРТИРОВКА										Высота, м: 5,85		КС -																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
УГЛЬНАЯ, СЛАНЦЕВАЯ, ТОРФЯНАЯ, ГИПСОВАЯ И ДРУГОЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
ОСУШЕНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ФУНДАМЕНТЫ: Бутылочный (бутовый)										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные и шлакобетонные																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Старые цементобетонные																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ	ТРАНСПОРТ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ РАБОТЫ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
КС13.000.0034										120	Бетон		Р/м. на 10 м3	86071.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
ИЗНОСИТЕЛЬНЫЕ ЧАСТИ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ПЕР

Раздел: УГОЛЬНАЯ, СЛАНЦЕВАЯ, ТОРФЯНАЯ,
ГОРНОРУДНАЯ И ГОРНОДОБЫВАЮЩАЯ
ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
Объект: ru3.13.000.0034 / СКЛАД СМАЗОЧНЫХ И
ГОРЮЧИХ МАТЕРИАЛОВ (ГСМ)
Порядок стоимости: 86XXX.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](#)

группа компаний
КО-ИНВЕСТ®
www.koinvest.ru
инвестиции – услуги – аренда – строительный аудит – реконструкция

[illegible]

Объект: ru03.09.000.0036 / 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. Укрупненные показатели стоимости строительства". ОИ-содс, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного 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 рамках настоящего отчета, исходные данные, необходимые для оценки справедливой стоимости Объектов оценки, предоставлены в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки. Ввиду большого объема информации данные приведены в виде скан-копий в электронном виде на CD-носителе, прилагаемом к настоящему Отчету.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



ИНГОСТРАХ



ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-118783/24 от «23» июля 2024

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»
Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512
ИНН 4027088112
E-mail: 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
E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «20» августа 2024 года по «19» августа 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20.08.2024 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. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 20.08.2015 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, 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. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

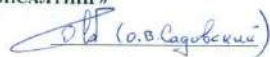
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:





СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:





ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-118782/24

«23» июля 2024

г. Москва

- 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, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
E-mail: prof-msk@ingos.ru; Тел.: +7(499)973-92-03
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ/
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2024 года по «19» августа 2025 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. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда
Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА,
ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1.
настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора)
устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится
единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2024 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты
страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо
правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и
являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что
получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с
риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба
заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации
имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком
Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного
суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба
действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов
оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией
оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении
дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были
понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие
в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или
Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового
случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4.
Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. 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.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской 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»
Начальник отдела
страхования опасных объектов
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Н.Б. Луякова

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.