

ОТЧЕТ №044-ДО/24/9 от 26.07.2024 г.

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

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

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	11
<i>1.1. Задание на оценку</i>	<i>11</i>
<i>1.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку</i>	<i>13</i>
<i>1.3. Сведения о Заказчике оценки</i>	<i>14</i>
<i>1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....</i>	<i>14</i>
<i>1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</i>	<i>14</i>
<i>1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....</i>	<i>15</i>
<i>1.7. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки</i>	<i>15</i>
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i>	<i>17</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения</i>	<i>19</i>
<i>2.3. Осмотр Объекта оценки.....</i>	<i>20</i>
<i>2.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....</i>	<i>32</i>
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	70
4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	73
<i>4.1. Основные этапы оценки</i>	<i>73</i>
<i>4.2. Терминология, основные понятия</i>	<i>73</i>
<i>4.3. Методы оценки</i>	<i>75</i>
<i>4.4. Выбор подходов к оценке</i>	<i>85</i>
<i>4.5. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>87</i>
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
<i>5.1. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	<i>89</i>
<i>5.2. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>91</i>
<i>5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>102</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>103</i>
<i>5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i>	<i>118</i>
<i>5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....</i>	<i>120</i>
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	122
<i>6.1. Методика расчета</i>	<i>122</i>
<i>6.2. Определение ставки дисконтирования.....</i>	<i>124</i>
<i>6.3. Ставка аренды</i>	<i>127</i>

6.4.	<i>Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта</i>	<i>141</i>
6.5.	<i>Оценка действительного валового дохода: определение потерь от неиспользования площадей</i>	<i>142</i>
6.6.	<i>Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов.....</i>	<i>143</i>
7.	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	151
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	153
9.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА «ВДНХ»	157
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	165
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	540
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	547

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

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



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 044-ДО/19 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от 27 июня 2019 года и Заданием на оценку №09 от 22 июля 2024 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж №б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа,

- Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве $\frac{1}{2}$;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);
 12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;
 13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724;
 14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан,

- г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
15. Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
16. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
17. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);
18. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).

Оценка имущественных прав на указанные объекты была произведена по состоянию на 26.07.2024 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 22.07.2024 г. по 26.07.2024 г.

Цель оценки – в целях определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО» (далее Фонд).

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:

**736 930 688 (семьсот тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч шестьсот
восемьдесят восемь) рублей, в том числе:**

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	Нежилое	02:55:010715:1664	1 153 970	166 633
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1679	447 304 652	64 590 792
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1552	33 563 370	4 846 551
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1550	8 682 667	1 253 777
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1686	98 244 883	14 186 561

¹ Земельный участок, общей площадью 53 825 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, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также данных Публичной кадастровой карты.

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1547	270 573	39 071
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	Нежилое	02:55:010715:1548	157 834	22 791
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1549	104 066	15 027
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1553	1 834 172	264 854
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1554	1 879 268	271 366
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 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1555	103 440 406	14 936 795
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1551	531 382	76 732

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ¹ , руб. без НДС
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	Нежилое	02:55:010715:1724	34 356 880	4 961 133
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1417	117 441	16 958
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1403	117 441	16 958
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1401	2 410 946	348 141
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	Специальное	02:55:010715:1396	1 870 464	270 095
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	Специальное	02:55:010715:1399	890 273	128 555
ИТОГО:				736 930 688	106 412 790

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»

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to O.V. Sadovskiy.

О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Право собственности на следующие объекты оценки:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);
3. Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);
4. Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);
5. Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;
6. Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;
8. Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
9. Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
10. Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);

**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):**

12. Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;
 13. Помещение, назначение: нежилое, площадь 2169,2 кв. м, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
 14. Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);
 15. Здание, назначение; нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);
 16. Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);
 17. Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);
 18. Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).
- 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):	В целях определения стоимости активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».
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):	26.07.2024 г.
Срок проведения оценки:	22.07.2024 г. - 26.07.2024 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. Осмотр и фотофиксация объектов оценки не осуществляется Оценщиком, фотоматериалы и/или акты осмотра предоставляются Заказчиком. При актуальности данной информации факт не осмотра не влияет на результат стоимости.
2. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.
3. В обязанности оценщика не входит финансовая, техническая, экологическая или юридическая экспертиза (аудит) в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или собственником Объектов оценки.
5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость Объектов оценки.
7. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете об оценке, относится к каждому объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.

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

Стороны не могут разглашать содержание Отчета об оценке без предварительного письменного согласования, кроме случаев, связанных для Заказчика с целями проведенной оценки.

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

Отчёт в электронном виде (.pdf). В соответствии с п. 3 ФСО VI и ч. 2 ст. 11 ФЗ-135 Отчет представить в форме электронного документа.

1.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Оценщик²:

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.

² Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028325-1 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028326-2 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №038662-3 от 13 июня 2024 г., срок действия до 13 июня 2027 г.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none">- сбор информации об Объекте оценки;- анализ рынка Объекта оценки;- расчет стоимости Объекта оценки;- формирование Отчёта об оценке.
Почтовый адрес:	<p>Почтовый адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512</p> <p><u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28</p>
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-098671/23 от 01 августа 2023 года. Срок действия с 20 августа 2023 года по 19 августа 2024 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»³ (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»).</p> <p>ОГРН: 1027725006638 от 30 сентября 2002 г. ИНН: 7725206241 / КПП: 770201001</p> <p>Местонахождение: 115114, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Кожевническая, д. 14, стр. 5</p>
------------------	---

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

Исполнитель:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).</p>
Юридические реквизиты Исполнителя:	<p>Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512</p> <p>ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года.</p> <p><u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28</p>
Страховой полис Исполнителя:	<p>Полис страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-098672/23 от 01 августа 2023 года. Период страхования с 20 августа 2023 года по 19 августа 2024 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.</p>

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым	<p>Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.</p>
--	--

³ По тексту используется сокращенное наименование ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО».

Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:

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 Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В рамках настоящего Отчета, производится оценка справедливой стоимости объектов оценки в рамках Договора №044-ДО/19 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО» от 27 июня 2019 года и Задания на оценку №09 от «22» июля 2024 г. Согласно Письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.09.2022 года №Д20и-29884, оценка осуществляется с применением федеральных стандартов, указанных в Договоре. Однако, в силу того, что дата Задания на оценку «22» июля 2024 г., в рамках настоящего Отчета применяются Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу 07.11.2022 года. При этом, итоговый результат и экономический смысл расчетов, произведенных в рамках настоящего Отчета, не влияют на использование настоящего Отчета в обозначенных в Задании на оценку целях.

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):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133943057 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133955596 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133956191 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133956832 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133957471 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133961447 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133962009 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133962867 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133963440 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133963835 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133964167 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133964434 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133964944 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133965548 от 08.06.2023 г.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133965797 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133966160 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133966484 от 08.06.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133966870 от 08.06.2023 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.
- 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.
- Выписка из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 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 Имушества (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-2023. 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 «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.

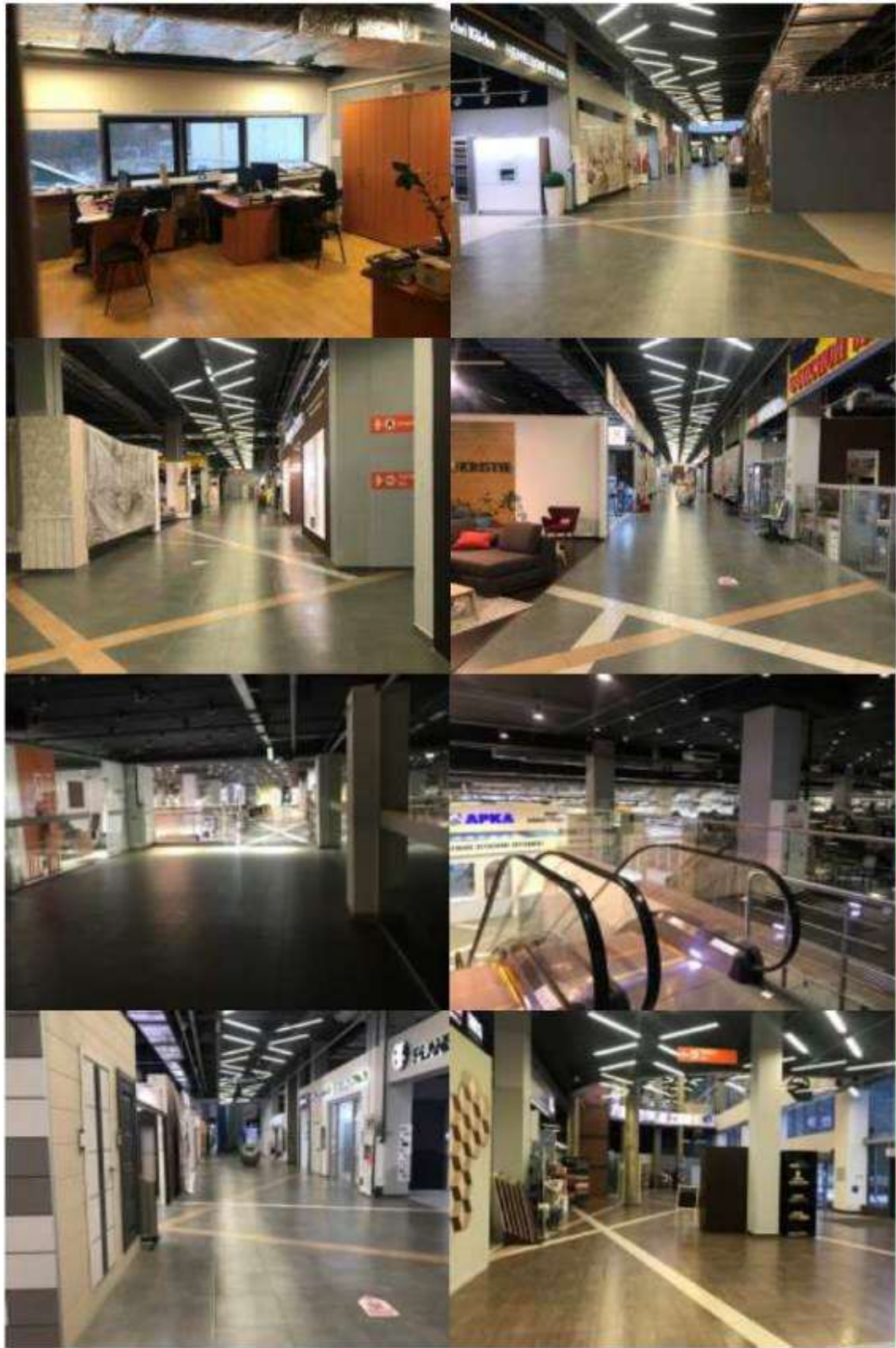
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

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 (с учетом прав землепользования) 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 (с учетом прав землепользования);





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

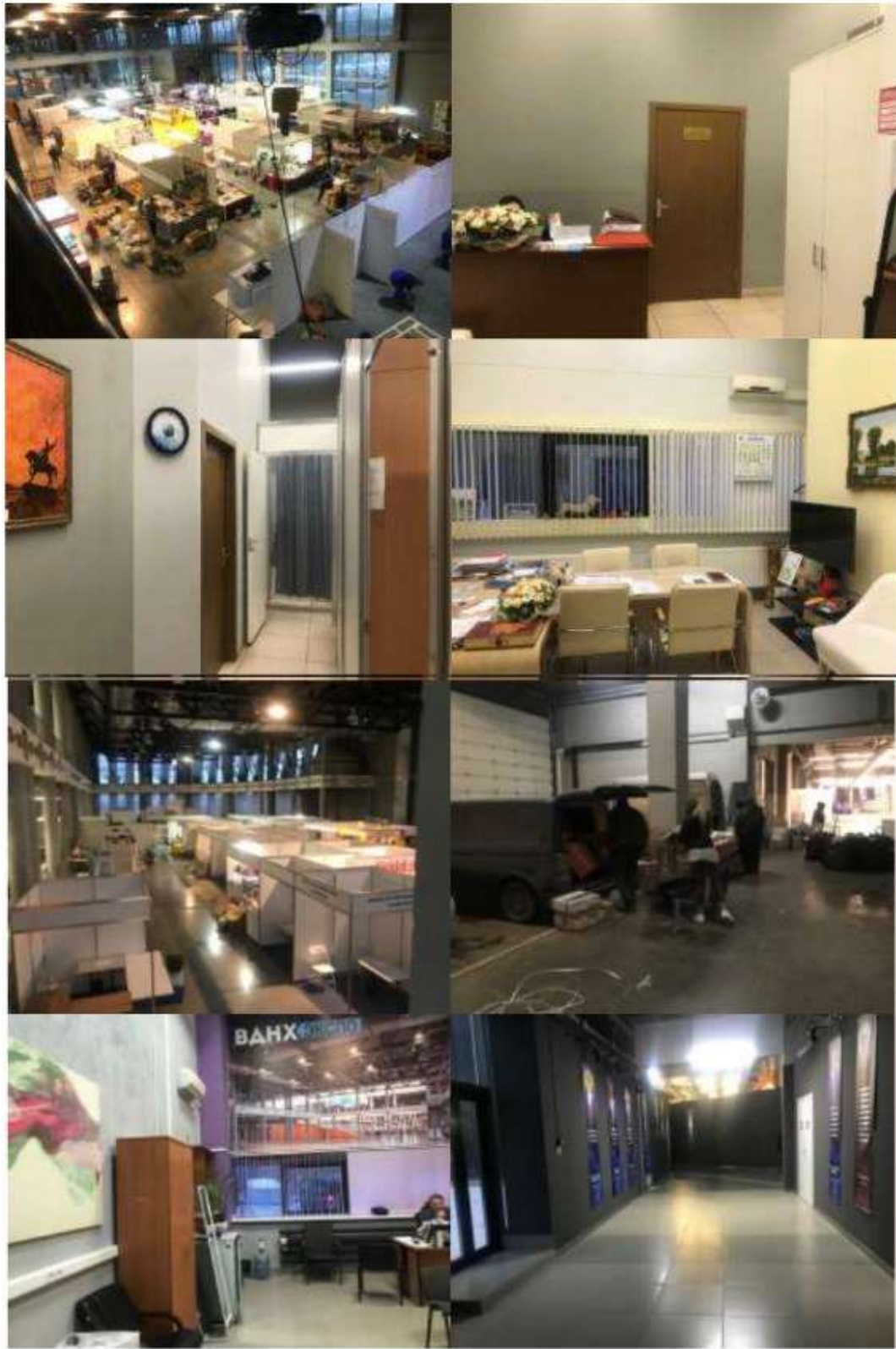


Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав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



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





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



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

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



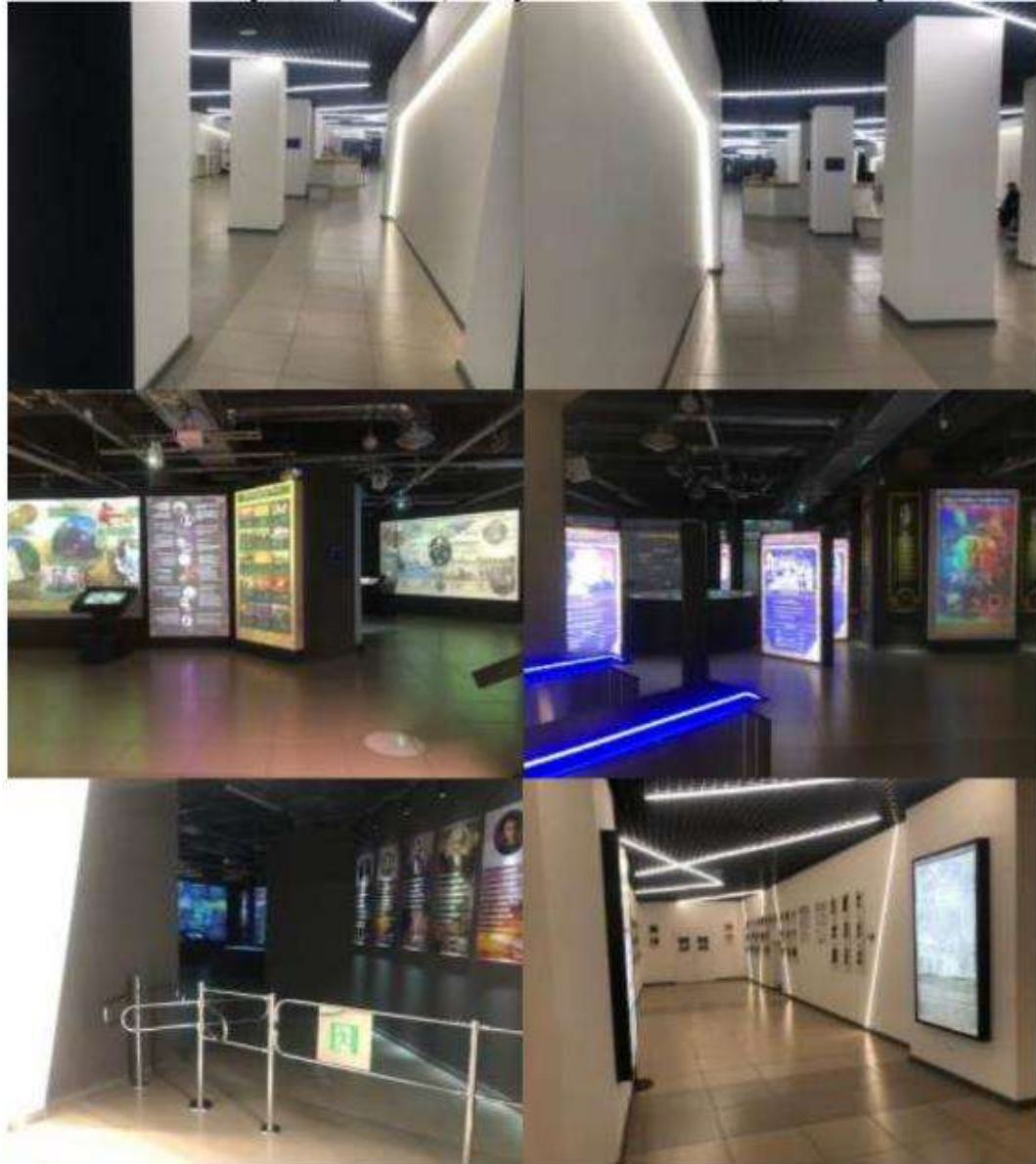
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования)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



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



Помещение, назначение: нежилое, площадь 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 (с учетом прав землепользования);



Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;



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 (с учетом прав землепользования);



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



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



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



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



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.

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 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	1/2	8 641,10	4 320,55	02:55:010715:1664	290 926 912,99	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133943057 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	1	28 241,60	28 241,60	02:55:010715:1679	619 182 000,00	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133955596 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	2 119,10	02:55:010715:1552	200 372 687,20	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133956191 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	548,20	02:55:010715:1550	15 017 319,53	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133956832 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	11 328,70	5 664,35	02:55:010715:1686	342 965 542,80	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133957471 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	31,20	15,60	02:55:010715:1547	1 667 358,26	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133961447 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	1/2	18,20	9,10	02:55:010715:1548	1 057 201,78	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133962009 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика	1/2	12,00	6,00	02:55:010715:1549	697 056,12	Закрытый паевой инвестиционный	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте	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
	Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;						фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	недвижимости № КУВИ-001/2023-133962867 от 08.06.2023 г.	
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	211,50	105,75	02:55:010715:1553	19 998 500,94	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133963440 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	216,70	108,35	02:55:010715:1554	20 490 189,85	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133963835 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
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 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	5 963,90	02:55:010715:1555	181 632 000,00	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133964167 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	1/2	67,10	33,55	02:55:010715:1551	2 266 656,12	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133964434 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
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	02:55:010715:1724	46 015 825,28	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133964944 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	33,40	02:55:010715:1417	701 384,13	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133965548 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	1	33,30	33,30	02:55:010715:1403	699 488,81	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133965797 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление, аренда
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	549,70	02:55:010715:1401	9 580 870,82	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-	Доверительное управление, аренда (от 28.03.2023)

№ 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
								001/2023-133966160 от 08.06.2023 г.	
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	37,80	02:55:010715:1396	12 063,53	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133966484 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	1	176,40	176,40	02:55:010715:1399	12 063,53	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-133966870 от 08.06.2023 г.	Доверительное управление

Источник: данные Заказчика.

Оцениваемые помещения (за исключением №16-№18) 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»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 115114, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Даниловский, ул. Кожевническая дом 14 стр. 5), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами 21-000-1-00102, выданную ФКЦБ России 24 декабря 2002 г., именуемое «Арендодатель 1» и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. **Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ГК-1»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 115114, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Даниловский, ул. Кожевническая дом 14 стр. 5), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами 21-000-1-00102, выданную ФКЦБ России 24 декабря 2002 г., именуемое «Арендодатель 2», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Арендодатель», «Арендодатели» и **Общество с ограниченной ответственностью «ТРАСТ АКТИВЫ»** (ОГРН 1207700179884, ИНН 9721098775, место нахождения: 109456, г.Москва, 1-й Вешняковский проезд, д. 1, стр. 8, пом. 55), именуемое в дальнейшем «Арендатор» 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. ⁴, 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:

⁴ 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 - 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:

- 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 п.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.

2.4.2. Анализ местоположения Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:

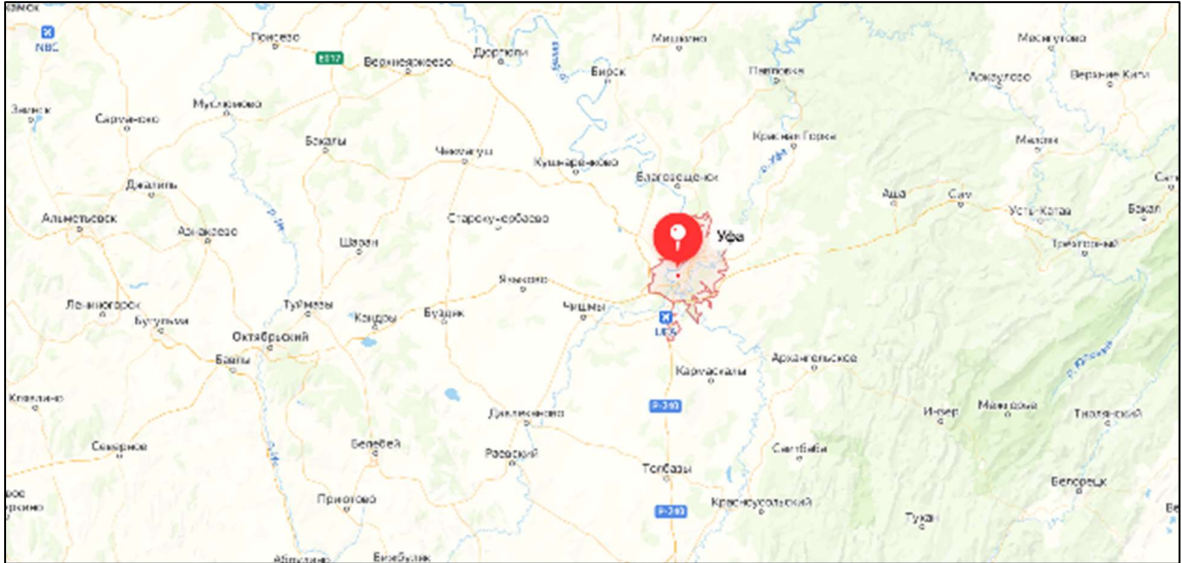
1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация,

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

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

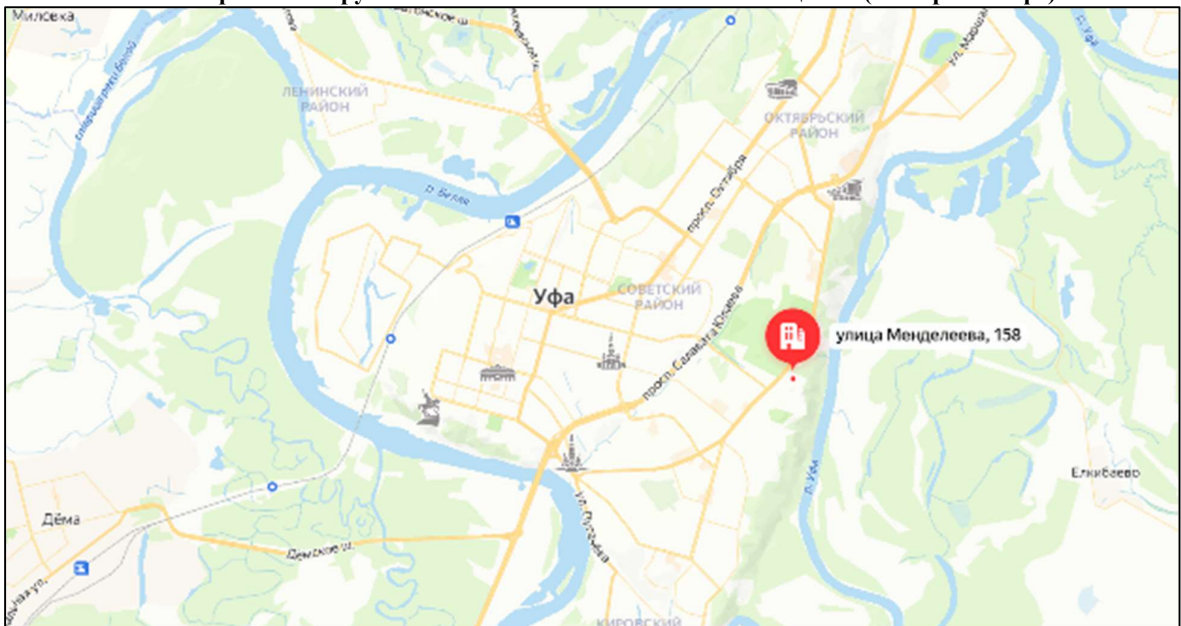
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

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



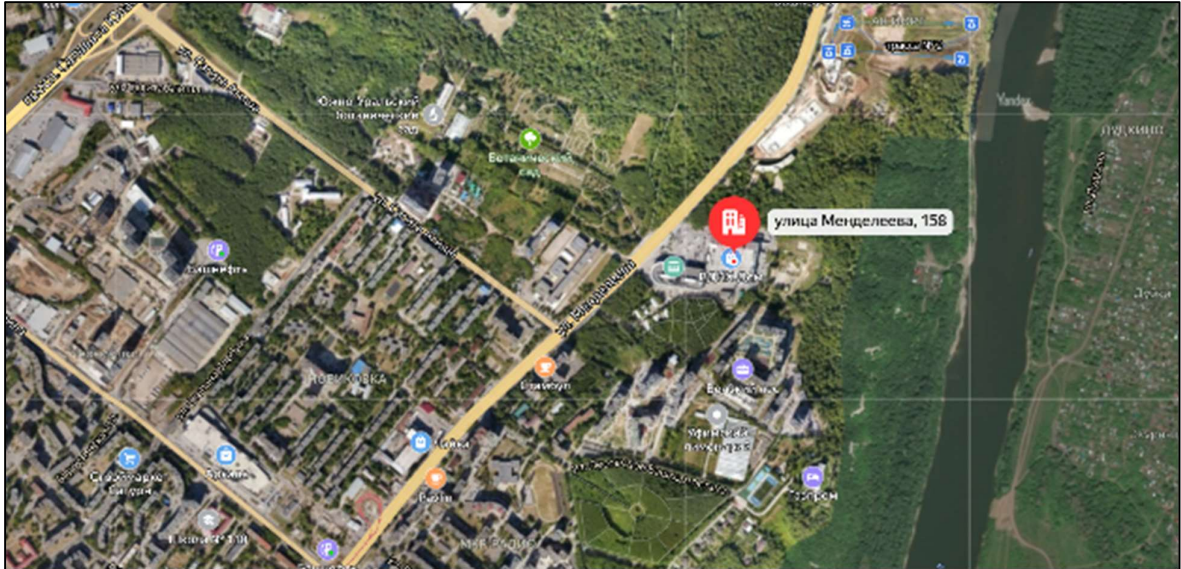
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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/>

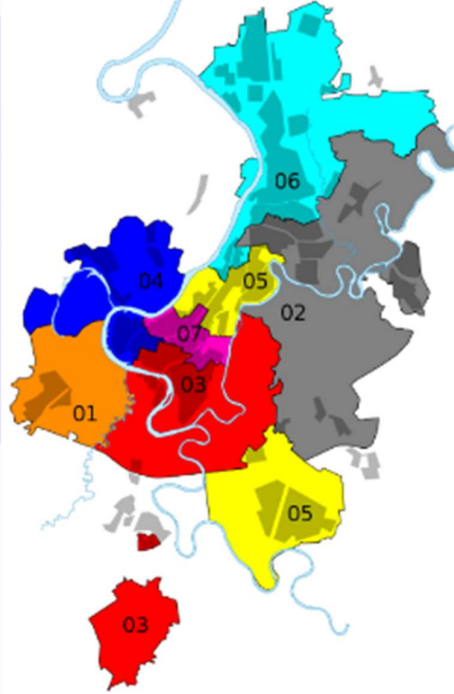
Уфа - один из крупнейших городов России, столица Республики Башкортостан, административный центр Уфимского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Уфа со статусом городского округа.

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 - 1 157 994 чел. (2023).

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

Городские районы			Административная карта
№ на карте	Район	Население	
01	Дёмский	↗ 83 203 ^[13]	
02	Калининский	↘ 207 664 ^[13]	
03	Кировский	↗ 174 837 ^[13]	
04	Ленинский	↗ 91 530 ^[13]	
05	Октябрьский	↘ 245 416 ^[13]	
06	Орджоникидзевский	↘ 161 291 ^[13]	
07	Советский	↗ 180 868 ^[13]	

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

Промышленность

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

Добыча нефти

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

Нефтеперерабатывающая промышленность

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

- Филиалы ПАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»: «Башнефть-УНПЗ» (производство нефтепродуктов), «Башнефть-Новойл» (производство нефтепродуктов), «Башнефть-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 соли).
- 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. м	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 (с учетом прав землепользования) 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	1 177 037
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	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	456 245 926
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	1	2 119,10	2 119,10	2 119,10	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1552	34 234 277
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	1	548,20	548,20	548,20	Подвал	Склад	Л	02:55:010715:1550	8 856 227
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	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	100 208 723
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,	1/2	31,20	15,60	15,60	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1547	275 982

№ 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.
	Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;									
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;	1/2	18,20	9,10	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1548	160 989
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	12,00	6,00	6,00	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1549	106 147
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	211,50	105,75	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1553	1 870 836
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	216,70	108,35	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1554	1 916 833
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 (с учетом прав землепользования);	1	5 963,90	5 963,90	5 963,90	Этаж №1	Торговые помещения	Е	02:55:010715:1555	105 508 100
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158,номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	67,10	33,55	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1551	542 004

№ 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.
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	35 043 647
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	1	33,40	33,40	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №1	К	02:55:010715:1417	119 788
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	1	33,30	33,30	-	Этаж №1	Трансформаторная подстанция №2	И	02:55:010715:1403	119 788
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	1	549,70	549,70	-	Этаж №1, Этаж №2	Котельная	Ж	02:55:010715:1401	2 459 139
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	1	37,80	37,80	-	-	Трехствольная дымовая труба	IX	02:55:010715:1396	1 907 853
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	1	176,40	176,40	-	-	Блок хранения топлива	X	02:55:010715:1399	908 068
	ИТОГО:		60 399,10	50 135,85	49 305,25					751 661 364

Источник: данные Заказчика.

Правообладателями данного Комплекса являются:

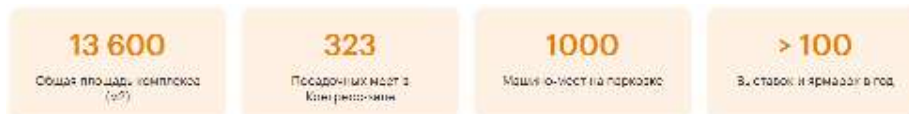
- Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ГК-1»;
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».

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

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

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

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



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Выставочный комплекс. Технические характеристики. Конференц-залы.

1 этаж выставочного комплекса

- Конференц-зал №1 2085 кв.м
- Выставочный зал №2 2027 кв.м
- Высококлассный паркетный пол с подогревом
- Цветной wi-fi
- Высота потолков 6-12м
- Максимальная нагрузка на пол 1750 кг/м²
- Г-образные колонны 4 шт.



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

2 этаж

- Выставочный зал №3 1300 кв.м
- Парковочный зал №4 280 кв.м
- Высота потолков 5 м
- Большой холл



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Конгресс-зал

- Площадь 830 кв.м
- Количество посадочных мест — 317 шт
- Оснащение: проекторы с экранами 2 шт, плазменные панели 4 шт, система общего усиления звука с микрофонами, система видеосъемки



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, раскладка амфитеатром



Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Таблица 2.3 Характеристики выставочного комплекса (литера Е)

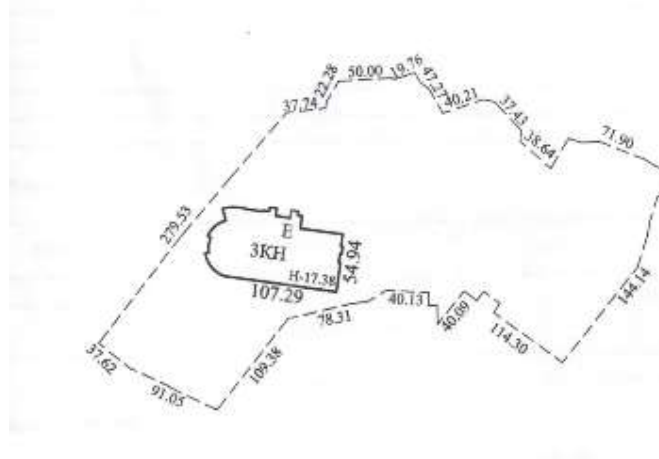
Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9
Технический этаж	0,0	783,4	783,4
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2

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	Навигатор строение	выставочный комплекс	ж/б.эт.- ж/бетонные монолиты, 1-й эт.- ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасады композитными 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 композитными сэндвич-панели
Крыша	Плоская с кровельным покрытием рулонным материалом «Техноласт ЭПП, ЭКП»
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное

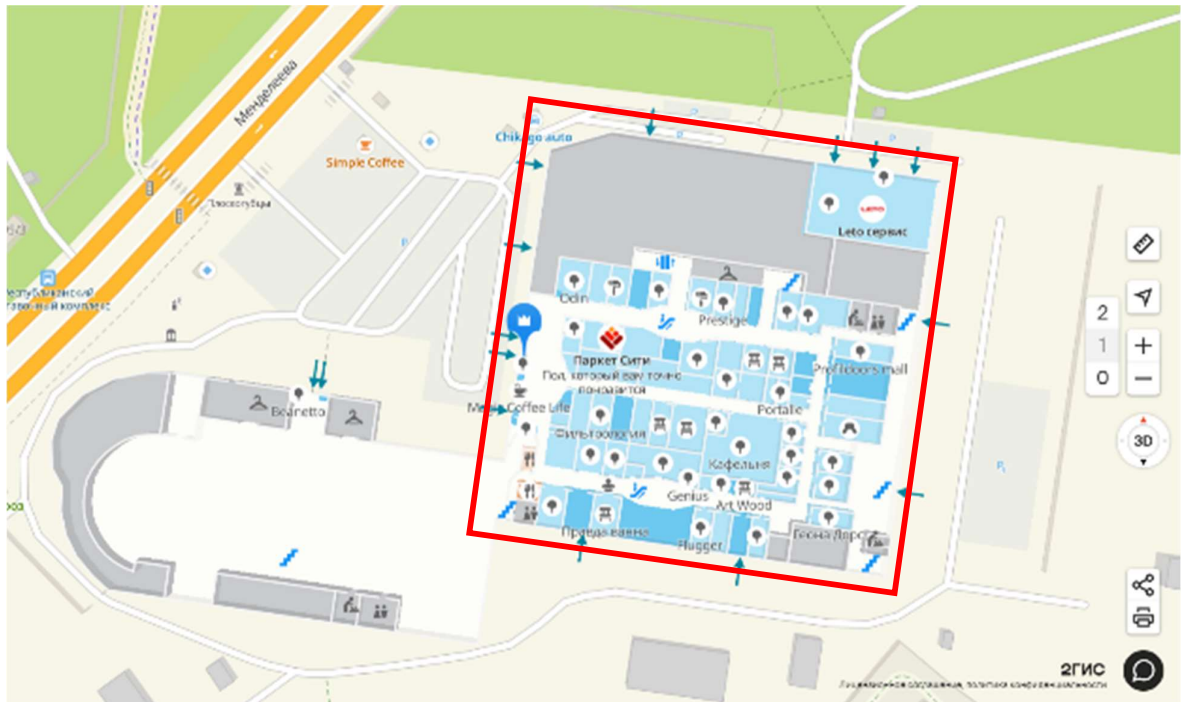
Наименование	Показатель
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)
Текущее использование площадей	Торговое

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



Источник: <http://roscadastr.com/map>

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



Источник: <https://2gis.ru/>



Источник: <https://2gis.ru/>

Таблица 2.5 Характеристики торгового комплекса (литера Л)

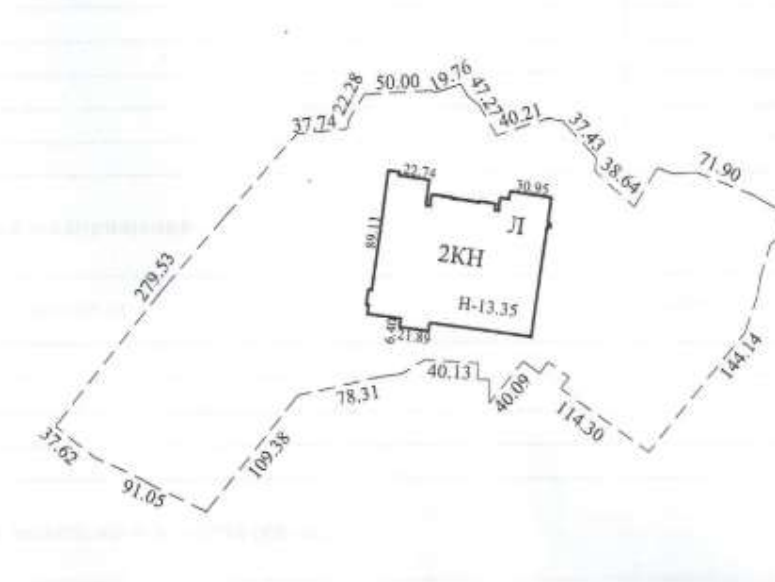
Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
По техническому паспорту и по ЕГРН:				
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2
2 этаж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

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

В соответствии с данными ЕГРН, Оценщик выявил расхождение в общей площади объекта – Торговый комплекс (Литера Л). По данным технического паспорта общая площадь здания составляет 30 976 кв.м. По данным Выписок из ЕГРН суммарная площадь помещений, относящихся к застроению (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 (различия, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строения					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Нежилое строение	торговое	подв. железобетон-монолит, 1-й и 2-й эт. - железобетонный монолитный каркас, заполнение фальшпанелью, закладные композиции и сэндвич-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

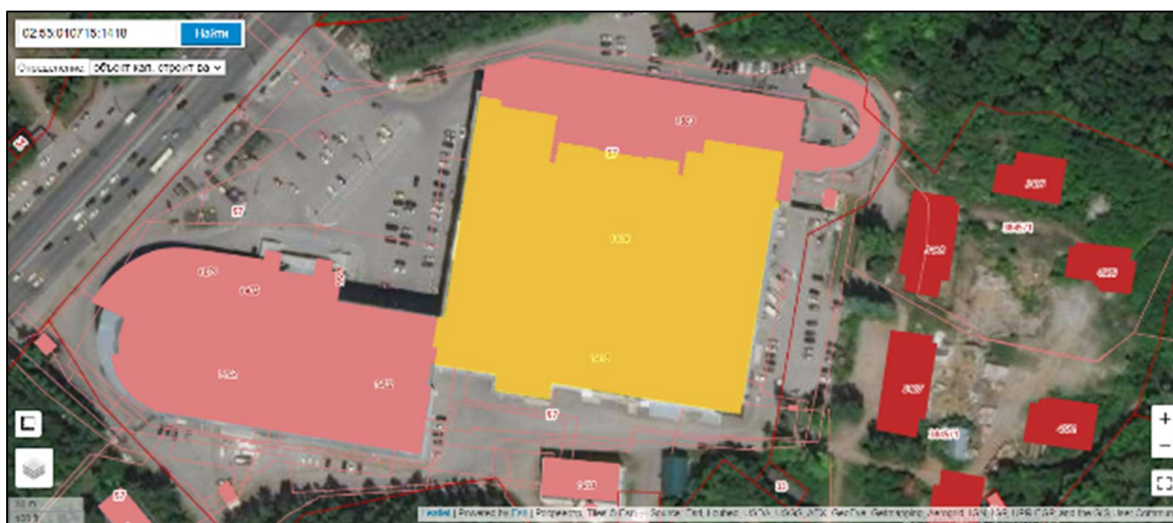
Таблица 2.6 Физические характеристики торгового комплекса (литера Л)

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 ⁵
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

⁵ 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

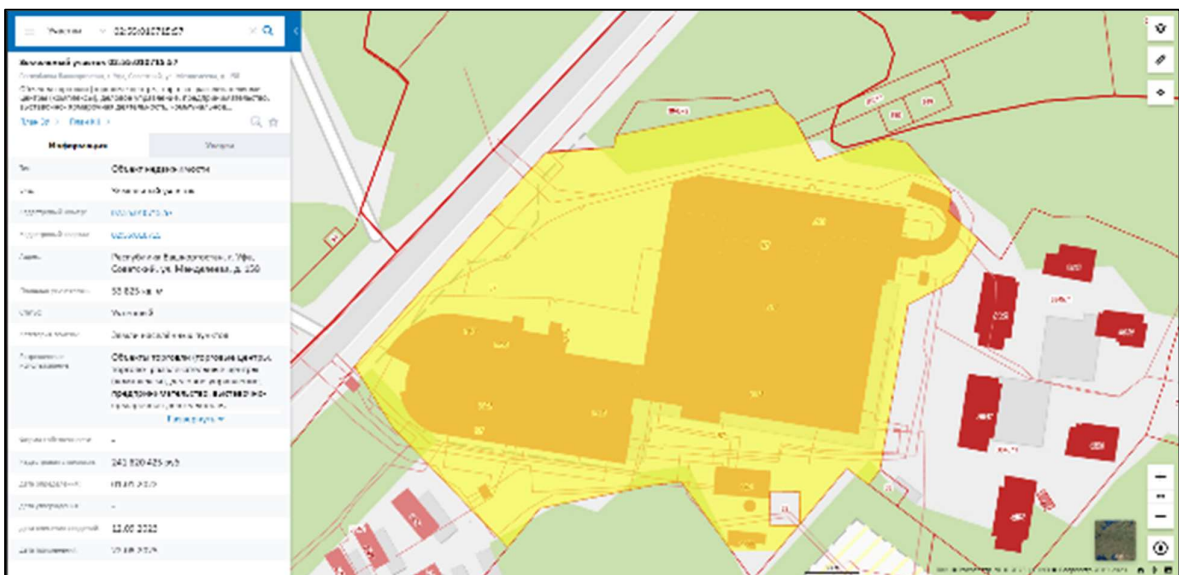
Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 53 825 ⁶ кв. м., кадастровый номер 02:55:010715:57, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	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.

⁶ 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>



Земельный участок

Дата обновления информации: 18.06.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:55:010715:57
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158
Площадь, кв.м	53825
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, охрана природных территорий

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	241620425.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.09.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 02:55:010715:57-02/101/2017-2 от 21.09.2016
	Аренда № 02-04/101-04/372/005/2016-5717/2 от 22.09.2016
	№ 02-04/101-04/372/005/2016-5717/1 от 22.09.2016
	№ 02-04/101-04/201/005/2016-209/1 от 27.05.2016
	№ 02:55:010715:57-02/374/2020-12 от 26.10.2020
	Аренда № 02:55:010715:57-02/374/2020-11 от 26.10.2020
	Аренда № 02:55:010715:57-02/374/2021-14 от 02.02.2021
	№ 02:55:010715:57-02/374/2021-15 от 02.02.2021
	Доверительное управление № 02:55:010715:57-02/374/2023-23 от 11.04.2023
	Аренда № 02-04/101-04/301/006/2016-5439/2 от 21.09.2016
	Аренда № 02:55:010715:57-02/374/2021-17 от 08.07.2021
	№ 02-04/101-04/372/005/2016-5723/1 от 22.09.2016
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок,

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

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%
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 занию (Торговый комплекс (Литера Л)) составляет 41 786,30 кв.м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно общей площади помещений согласно Выписок из ЕГРН.
26. В соответствии с предоставленными документами, Оценщик выявил расхождение в площади земельного участка. По данным Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. площадь земельного участка переданного в аренду составляет 90 816 кв.м. По данным Публичной кадастровой карты площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:010715:57 составляет 53 825 кв. м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно площади земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты.
27. В соответствии с Заданием на оценку, оценка Объектов оценки проводится с учетом прав землепользования.
28. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Основные этапы оценки

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

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

4.2. Терминология, основные понятия

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

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13⁷ («Оценка справедливой стоимости»).

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

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁸. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

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

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

⁸ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Методы оценки

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной 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:

- (a) 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

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

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

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определение 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 соответствии с критериями, приведенными выше, обозначенное использование Объектов оценки, указанное в табл. 2.2 настоящего Отчета, Оценщик считает наиболее эффективным.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

Первые санкции в отношении России были введены в 2014 г., после присоединения Крыма. Наиболее масштабным это явление стало, начиная с конца февраля 2022 г., после начала военного конфликта с Украиной. Согласно данным сервиса Castellum.AI, начиная с 22.02.2022 в отношении России было введено более 7,8 тыс. новых санкций.

По данным сервиса Castellum.AI основными участниками санкционной кампании являются: Великобритания, Швейцария, США, Канада, Евросоюз, Австралия, Япония.

По состоянию на конец февраля 2023 г. было принято 10 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 РФ⁹

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года). По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост ВВП составил +5,1% г/г.

Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте. В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

Рост **инвестиционной активности** по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года.

⁹ О текущей ситуации в российской экономике. Апрель 2024 года,
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2024_goda.html

Рост объёма **строительных работ** в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.

Объём **оптовой торговли** в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

Выпуск продукции **сельского хозяйства** в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), молока – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).

В апреле 2024 года в **грузообороте транспорта** темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).

В апреле **потребительская активность** сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на -0,2% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил +8,8% г/г.

Оборот **розничной торговли** в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г. Рост **платных услуг населению** в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г. Рост оборота **общественного питания** в апреле ускорился до +5,3% г/г после +4,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на +4,8% г/г.

Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года). Рост **заработной платы** в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Основной положительный вклад в динамику

реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г). Вместе с тем, доходы от собственности внесли отрицательный вклад -0,4 п.п. (-5,3% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность																
ВВП	5,1	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,3	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,8	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	5,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,8	12,1	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	8,8	7,8	9,2	9,2	10,4	7,8	7,2	10,0	11,7	10,0	-2,8	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,9	8,3	10,5	11,1	11,7	8,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	6,8	6,0	4,5	7,2	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	5,3	4,6	4,1	8,4	1,6	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,8	-2,8	-8,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	8,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция																
Индекс потребительских цен	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей																
Промышленность	19,1	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,1	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	14,7	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2 ¹	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854 ¹	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
рублей	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854 ¹	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6 ¹	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0	5,9	-1,2	2,7	9,2
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	7,4	-1,7	4,0	8,9
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,6	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	76,0	76,1	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,6	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,9	74,1	73,8	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,6	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-18,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,4	60,4	60,4	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ Уточнение данных

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	6,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,8	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-8,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	8,5	1,8	5,6	14,3	1,0	5,5	3,8	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
лабачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
легкая промышленность	6,6	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.																
текстильные изделия одежды	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
кожа и изделия из нее	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из нее	11,5	-1,7	18,6	4,9	21,3	27,4	12,3	18,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	8,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из нее	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,8	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	8,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,8	13,4	8,9	-8,8	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	-4,8	-3,8	-4,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-6,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	6,5	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резина и пластмассовые изделия	5,7	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-6,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	7,8	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.																
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,2	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-8,9	-8,9	3,5
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,8	9,1	12,8	7,9	18,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	8,9	-1,0	-5,2	2,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-6,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	38,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,8	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	35,1	29,2	32,0	38,6	12,0	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,0	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-6,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.																
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-8,8	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Многоимущество России.
С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

5.2.1. Анализ социально-экономической ситуации в Республике Башкортостан¹⁰

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Республики Башкортостан в январе – марте 2024 года, приведены в таблице ниже.

	Январь-март		
	2024 г.	2024 г. в % к 2023 г.	2023 г. в % к 2022 г. (справочно)
Оборот организаций ¹ , млрд рублей	1410,0	127,4	88,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млрд рублей ¹	921,6	130,2	81,9
Индекс промышленного производства ²	x	109,1	98,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд рублей	78,5	125,2	105,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	749,8	92,6	97,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	29,4	95,3	101,6
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн тонно-км	644,3	103,9	100,5
Оборот оптовой торговли, млрд рублей	414,7	110,1	114,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	339,7	114,3	99,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	90,4	101,0	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. чел.	11,3	71,9	77,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за январь-март			
номинальная, рублей	58383,8	117,6	118,6
реальная	x	109,6	107,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	101,6 ⁴	107,3	106,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисоссийском рынке), %	99,5 ⁴	117,5	117,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций за январь-февраль, млрд рублей	78,5	97,0	60,9

¹ В действующих ценах.
² По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.
⁴ Март 2024 г. к декабрю 2023 г.

¹⁰ Источник: <https://02.rosstat.gov.ru/folder/65473/document/65479>

5.2.2. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации¹¹

Развитие мировой экономики

В 2023 г. ситуация в мировой экономике оставалась сложной. Несмотря на значительное снижение цен на товарно-сырьевых рынках относительно максимумов 2022 г. и, как следствие, уменьшение инфляционного давления, уровень инфляции во многих странах оставался выше целевых значений. Это вынудило мировые центральные банки продолжить жесткую денежно-кредитную политику, что привело к росту процентных ставок до максимальных значений за последние 20 лет. Так, ФРС США за год повысила ставку с 4,5% до 5,5% годовых, ЕЦБ – с 2,5% до 4,5% годовых. Результатом стало снижение темпов инфляции в США с 6,4% г/г в январе 2023 г. до 3,4% г/г в декабре 2023 г., в еврозоне – с 8,6% до 2,9 процента.

Мировая торговля товарами сократилась на 1,2%, испытал негативные последствия ужесточения торговых мер (в 2023 г. было введено 3 тыс. новых торговых ограничений) и нарушения транспортно-логистических цепочек, в том числе из-за конфликта на Ближнем Востоке. Ужесточение денежно-кредитной политики и фрагментация мировых товарных рынков обусловили замедление роста мирового ВВП в 2023 г. до 3,2% (3,5% годом ранее), за счет как развитых (ЕС, Великобритания), так и отдельных развивающихся стран (ЮАР, Турция). В то же время рост экономики США ускорился (с 1,9% в 2022 г. до 2,5% в 2023 г.) благодаря увеличению потребительского спроса на товары и услуги. Рост ВВП Китая ускорился (с 3,0% в 2022 г. до 5,2% в 2023 г.) и достиг поставленной правительством цели в 5% благодаря развитию сферы услуг. Во II половине 2023 г. наметились признаки оживления мировой экономики, в том числе рост индексов фондовых бирж, а также сферы услуг, в первую очередь сектора ИКТ на фоне активного развития ИИ-технологий.

По оценке Международного валютного фонда, прирост мирового ВВП в 2024 г. ожидается на уровне 3,2%, в частности, рост ВВП Китая прогнозируется на уровне 4,6%, Индии – 6,8%, развитых стран – 1,7% (США – 2,7%, стран зоны евро – 0,8 процента).

На горизонте до 2027 г. значительного ускорения темпов роста мировой экономики не ожидается (основной фактор – стагнация роста экономик развивающихся стран). Прогнозируется стабилизация темпов мирового экономического роста на уровне 3,1% в год (развитых стран – 1,7% в год, развивающихся стран – 4,0% в год). Рост экономики США закрепится на уровне 2,1% в год при замедлении спроса на фоне сокращения сбережений и снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. Увеличение ВВП Китая замедлится до 3,6% в год, прежде всего в связи со старением населения. В то же время ожидается ускорение роста экономики еврозоны до 1,3% в год

¹¹ Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

благодаря развитию «зеленых» и цифровых технологий. Средний темп роста индийской экономики составит 6,5% в год на фоне роста населения и инвестиционной привлекательности страны.

Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики, близких к оценкам МВФ.

Мировые финансовые и товарные рынки

Динамика финансовых рынков в 2023 г. была в целом положительной. Индекс глобального рынка MSCI World вырос на 17% с начала года, отражая расширение американского (на 23%), японского (на 28%) и европейского (на 8%) рынков. Основными факторами роста стало снижение инфляционного давления и восстановление деловой активности в крупнейших странах, начиная с II квартала 2023 года.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в 2023 г. также демонстрировали позитивную динамику. На рынках Индии, Бразилии и Мексики наблюдался рост котировок благодаря восстановлению экономики и снижению мировых цен на продовольствие и энергоресурсы. В то же время индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в 2023 г. снизился на 6% из-за слабой динамики промышленного производства, стагнации в сфере недвижимости и снижения инвестиционной привлекательности Китая для западных инвесторов.

В секторальном разрезе в 2023 г. наилучшую динамику демонстрировали информационно-технологические компании, в том числе благодаря активному развитию ИИ-технологий. Динамика банковского сектора была менее позитивной на фоне повышения процентных ставок, а также ликвидации нескольких крупных банков в США и Швейцарии в начале года.

Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции и, соответственно, скоростью смягчения денежно-кредитной политики, а также динамикой баланса международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

Мировые цены на продовольствие в 2023 г. находились под понижающим давлением, что было связано в основном с увеличением объемов предложения крупнейшими экспортерами продовольственных товаров на фоне стабильного мирового спроса. При этом темпы такого снижения сдерживались возникающими опасениями, связанными со сбоями в мировых логистических цепочках, ухудшением погодных условий и напряженностью в Черноморском регионе. Так, по данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2023 г. сократился на 13,8% по сравнению с 2022 г., в том числе на зерновые – на 15,4%. Согласно прогнозам ФАО-ОЭСР, к 2027 г. ожидается превышение мирового производства над уровнем потребления, что приведет к сокращению цен на основные продовольственные товары в среднем на 3,6%, по сравнению с уровнем 2023 года.

Мировой энергетический рынок в 2023 г. находился под влиянием трендов наращивания мощностей возобновляемой энергетики в ЕС и активизации политики декарбонизации производств в крупнейших экономиках мира. Вместе с тем котировки на энергоносители снижались после пиковых значений, зафиксированных в 2022 г., связанных с возникшим дефицитом в странах Европы на фоне введения антиросийских санкций.

Так, цены на нефть марки Brent в 2023 г. снизились на 18% по сравнению с 2022 г. и составили 82,6 долл. США за барр. на фоне роста добычи нефти и замедления темпов развития экономик потребителей нефти. К 2027 г. котировки на нефть марки Brent снизятся (по сравнению с уровнем 2023 г.) на фоне ожиданий роста добычи в США и странах Латинской Америки, а также снижения мирового спроса в связи с развитием альтернативных источников энергии.

В 2023 г. на мировом рынке природного газа наблюдалось устойчивое снижение котировок на протяжении всего года. Так, среднегодовой уровень цен составил 470 долл. тыс. м³, что ниже уровня 2022 г. в 3 раза. Снижение в основном связано с сокращением спроса со стороны ЕС на фоне высокой заполненности газовых хранилищ и рекордных поступлений СПГ, увеличения предложения со стороны США и развития возобновляемых источников энергии в мире. К 2027 г. в условиях развития инфраструктуры по регазификации СПГ в Европе, избыточного предложения и увеличивающихся темпов перехода на альтернативные источники энергии ожидается снижение цен на природный газ.

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года

В январе-феврале 2024 г. продолжился рост российской экономики. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом базовых отраслей: промышленности, оптовой и розничной торговли, транспорта и хранения.

Рост промышленного производства в феврале 2024 г. ускорился до 8,5% г/г после 4,6% г/г в январе. К основным факторам ускорения относится восстановление годовых темпов роста в добыче полезных ископаемых и рост в обрабатывающей промышленности. Высокими темпами росли как отрасли, ориентированные на внутренний спрос, так и экспортно ориентированные отрасли. Прирост за январь-февраль 2024 г. составил 6,6% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в феврале 2024 г. продемонстрировал ускорение темпов до 13,5% г/г после 7,5% г/г месяцем ранее, прирост за период, прошедший с начала года, составил 10,6%. В целом, улучшение темпов роста в феврале 2024 г. показали все направления обрабатывающей промышленности. При этом наибольшими темпами росли машиностроение, металлургия, пищевая промышленность, химическая, деревообрабатывающая промышленность.

Добывающий сектор восстанавливается после спада в 2023 г. – по итогам февраля рост ускорился до 2,1% г/г после 0,8% г/г в январе, прирост за январь-февраль 2024 г. составил 1,4% г/г. Увеличение темпов добывающей промышленности с начала года было обеспечено за счет роста добычи угля, прочих полезных ископаемых, а также предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Рост объема строительных работ в феврале 2024 г. ускорился в годовом выражении до 5,1% г/г после 3,9% г/г в январе. За январь-февраль 2024 года рост составил 4,5% г/г.

В феврале 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на 4,1% г/г. Основной вклад в рост грузооборота обеспечен трубопроводным и автомобильным видами транспорта (прирост за январь-февраль 2024 г. составил 8,1% г/г и 19,5% г/г соответственно). Грузооборот транспорта за январь-февраль 2024 г. на 1,3% г/г превысил уровень прошлого года.

На фоне роста производства на рынке труда продолжался рост спроса на рабочую силу. Уровень безработицы в феврале 2024 г. обновил исторический минимум и составил 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). При низком уровне безработицы экономика продолжает расти, что свидетельствует о гибкости рынка труда.

В этих условиях в январе 2024 г. продолжился тренд на высокий темп роста заработных плат, начавшийся в 2023 году. В номинальном выражении прирост составил 16,6% г/г, в реальном выражении – 8,5% г/г (по оперативным данным Росстата).

Продолжается рост потребительской активности. Так, в феврале оборот розничной торговли увеличился на 12,3% г/г после 9,1% в январе. Одновременно с этим, платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили 6,4 процента.

Инфляция на потребительском рынке в марте 2024 г. замедлилась до 0,39% м/м после 0,68% м/м в феврале, по отношению к соответствующему месяцу прошлого года сохранилась на уровне февраля (7,7 процента).

Внешнеэкономическая деятельность улучшается за счет роста экспорта и низкого импорта. В марте торговый баланс увеличился до 16,7 млрд долл. США (по данным платежного баланса), что выше среднего уровня 2017-2019 годов.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), ненефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году).

Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента).

Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году).

Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабрь к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года).

Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 13,6% (после 14,1% в 2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году).

В 2024 г. сохранятся высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента).

Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг.

Среднесрочный прогноз на 2025–2027 годы

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

Нефтегазовый экспорт в 2025-2027 гг. будет расти со средним темпом 3,6% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 5,5% в год).

Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2025-2027 гг. будет находиться в пределах 5,0-5,3% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Рост ВВП в 2025-2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3-2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году. В среднесрочной перспективе драйверами

экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

Основные параметры консервативного варианта

В условиях более низких темпов роста мировой экономики траектория цен на нефть и другие сырьевые товары складывается ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Брент в 2024 г. составит 77,5 долл. США за баррель и снизится до 59,1 долл. США за баррель в 2027 году.

Темпы роста товарного экспорта будут замедляться быстрее импорта (относительно базового варианта), что скажется на сокращении торгового баланса и приведет к более сильному ослаблению курса рубля.

В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционных рисков. В результате инфляция в 2024 и 2025 гг. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 6,0% и 4,4% к декабрю, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежно-кредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности.

В результате реализации консервативного сценария развития рост экономики в 2024 г. составит 2,2%, а среднегодовые темпы в 2025-2027 гг. будут на 0,7 п.п. ниже, чем в базовом варианте.

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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, торговые площади	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.</p> <p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p> <p>Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	<p>«Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты –коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка.</p> <p>В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект».</p>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 50

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

5.4.1. Спрос¹²

Денежный оборот ритейлеров иллюстрирует состояние рынка и его динамику. По итогам анализа выручки 54 ключевых ритейлеров, по всем категориям операторов из выборки была отмечена положительная динамика денежного оборота в 2023 г. по отношению к 2022 г. Примерно в полтора раза выросли категории «Ювелирные изделия» и «Общественное питание». На 20–23% выросли категории «Одежда и обувь» и «Красота и здоровье». После просадки в 2022 г. снова

¹² I полугодие 2024 | Регионы | Торговые центры, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2024-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>

продemonстрировали позитивную динамику категории «Бытовая техника и электроника» и «Товары для спорта»: увеличение выручки без учета инфляции составило 9,9% и 2,5% соответственно.

Рисунок 5.1

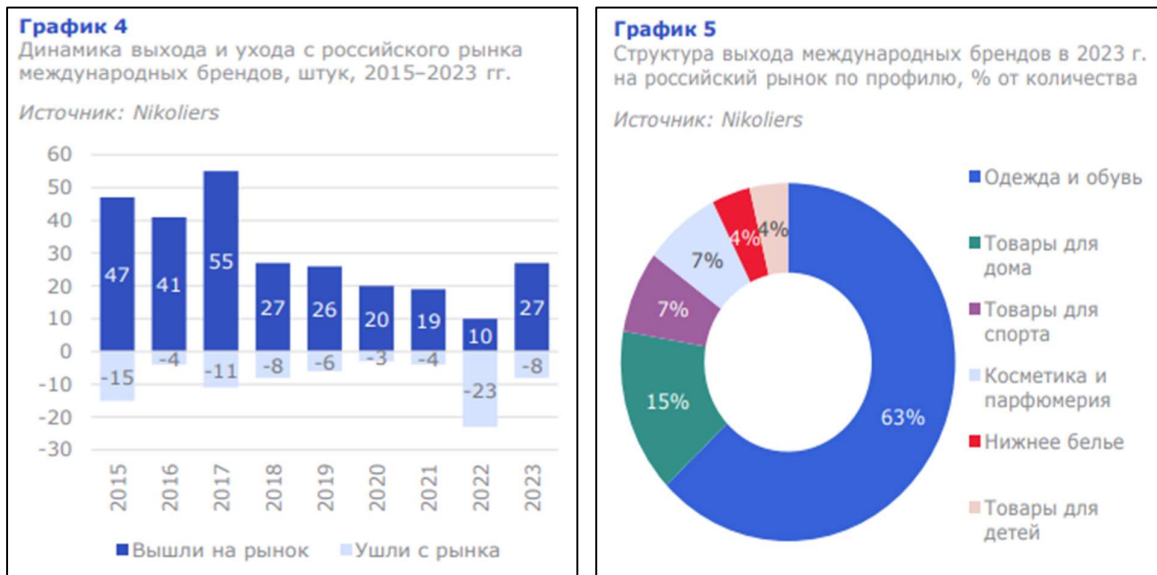


С начала 2024 г. рынок пополнился девятью новыми иностранными брендами категории «Одежда и обувь». Также дебютировали такие российские fashion-бренды, как подростковый бренд одежды Ready! Steady! Go! в казанском ТРК «Парк Хаус», волгоградском ТРК «Парк Хаус» и сочинском ТЦ «Демократический».

За 2024 г. «Л'Этуаль» заявила о желании открыть более 30 магазинов в регионах России, а Natura Siberica анонсировала запуск 200 точек продаж — до 2026 г. компания планирует нарастить число магазинов до 1 000. На рынок вышел новый армянский бренд 22/11 cosmetics.

Жесткие дискаунтеры активно развиваются, увеличивается доля СТМ в ассортименте продуктовых ритейлеров. Так, у белорусской сети дискаунтеров «Чеснок» открылись первые магазины в Рязани и Орле, планируются точки в Москве, Пскове и Смоленской области. Другая сеть дискаунтеров В1 (ГК «Магнит»), которая недавно открыла первые магазины в Московской области, расширила географию своего присутствия и вышла в Ленинградскую область.

Рисунок 5.2



Источник: Итоги 2023 | Регионы | Торговые центры, <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-regiony-torgovye-isentry/>

Рисунок 5.3

Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России, включая Москву, с начала 2024 г.

Категория	Название бренда	Страна происхождения	Примеры открытий (выборочно)
Бытовая техника и электроника	TECNO	Китай	ТРЦ «Балтия Молл», г. Калининград
	Casarte	Китай	г. Москва, Новинский б-р, 8
	Candy	Италия	ТРЦ «Охта Молл», г. Санкт-Петербург
Одежда и обувь	BAASPLOA	Китай	ТРЦ «Город Лефортово», г. Москва
	Casa moda	Германия	ТРЦ «Мозаика», г. Москва
	JOSINY	Южная Корея	ТРЦ «Саларис», г. Москва
	Rinascimento	Италия	ТРЦ «Европейский» г. Москва
	Ellassay	Китай	ГУМ
	Mai Collection	Турция	ул. Большая Дорогомиловская, 8
	Laurel	Германия	ГУМ
	Eleventy	Италия	ТЦ «Времена Года» г. Москва
	БИМБА & Co	Испания	ТРЦ «Авиапарк» г. Москва
Парфюмерия и косметика	22/11 cosmetics	Армения	ТРЦ «Метрополис» г. Москва
Товары для детей	Balabala	Китай	ТРЦ «Галерея» г. Санкт-Петербург
Товары для дома	Chakra	Турция	ТРЦ «Афимолл Сити» г. Москва
Товары для спорта	7SABER	Узбекистан	ТРЦ «Мозаика», г. Москва

Источник: Nikoliers

5.4.2. Предложение¹³

По итогам I полугодия 2024 г. объем нового регионального предложения, без учета Московского региона и Санкт-Петербургской агломерации, составил 76,7 тыс. кв. м - рынок пополнился четырьмя новыми объектами, что в 2,5 раза больше, чем годом ранее за аналогичный период.

Все открытые торговые центры относятся к форматам «районный» и «окружной». Средняя площадь вводимых региональных объектов, заявленных девелоперами в 2024 г., сократится на 7,7% по отношению к итогам 2023 г. и составит 12,8 тыс. кв. м. В 2025 г. ожидается увеличение данного показателя почти в два раза, что обусловлено ожидаемым завершением строительства торгового центра суперрегионального формата - ТРЦ «Золотой» в Екатеринбурге.

По заявлениям девелоперов, объем ввода по итогам 2024 г. должен составить порядка 867,8 тыс. кв. м, однако с учетом возможных переносов, по нашим оценкам, новое строительство не превысит 430 тыс. кв. м. При реализации всех планов распределение нового предложение может быть следующим: 46,4% - Московский регион, 44,2% - региональные города и 9,4% - Санкт-Петербургская агломерация. Хотя традиционно наибольшая доля нового предложения приходится на региональные города - обычно 60–65% ввода за год.

Рисунок 5.4



¹³ Итоги 2023 | Регионы | Торговые центры, <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-regiony-torgovye-tsentry/>

Рисунок 5.5

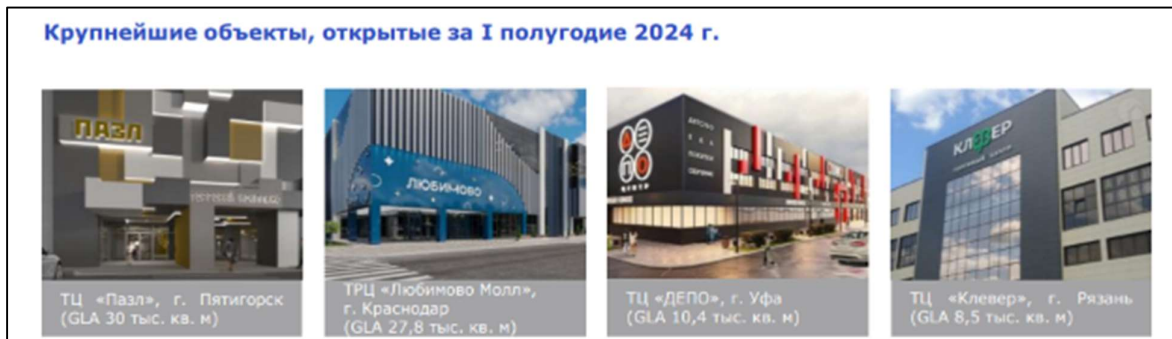


Рисунок 5.6

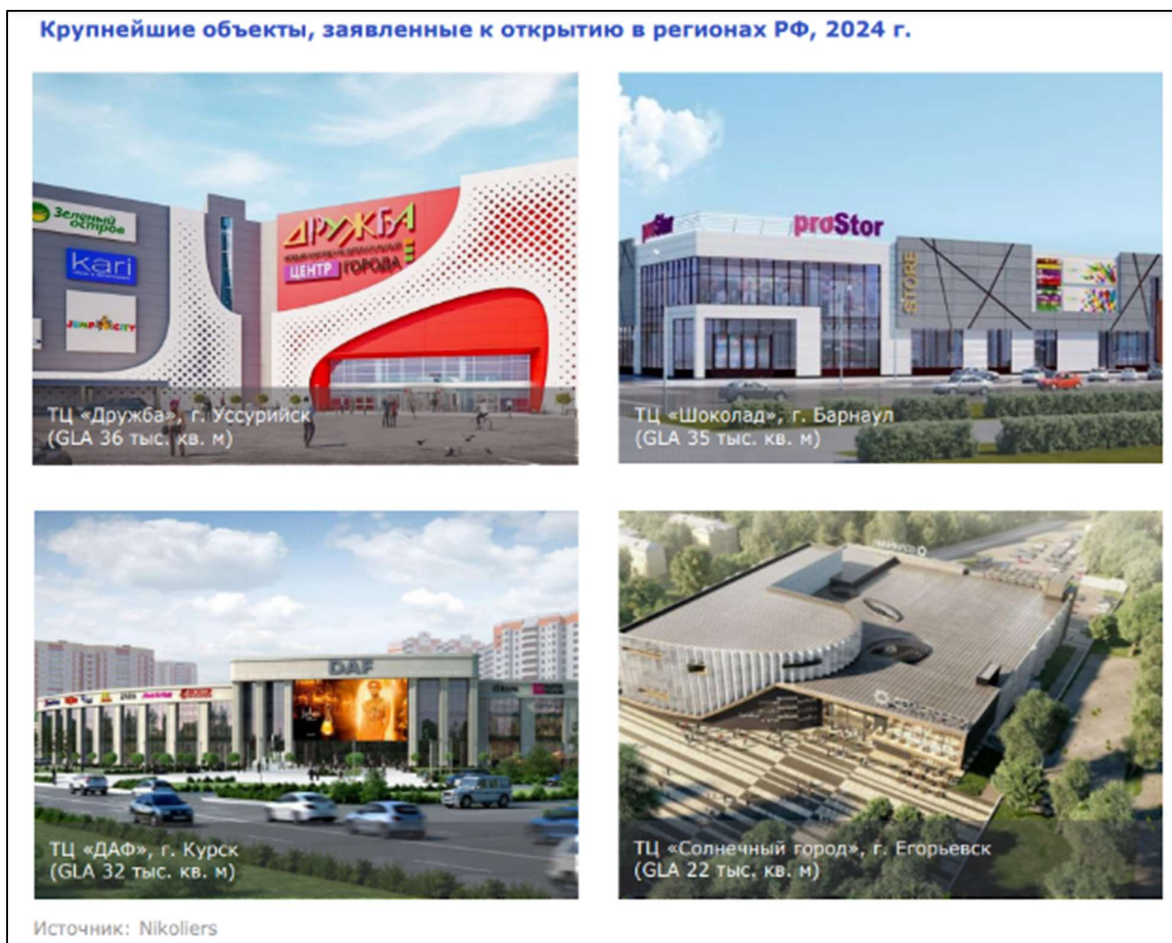


Рисунок 5.7

	2022	2023	П1 2024	2024П*
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	29	30	30	31
из них в региональных городах	18	18	18	19
в Московском регионе	8	8	8	9
в Санкт-Петербургской агломерации	3	3	3	3
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	250	252	170	868
из них в региональных городах	154	194	77	384
в Московском регионе	106	51	93	402
в Санкт-Петербургской агломерации	16	36	0	77
Количество открытых ТЦ в России, штук	22	20	10	56
из них в региональных городах	11	14	4	24
в Московском регионе	10	4	6	28
в Санкт-Петербургской агломерации	1	2	0	4
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	201	201	203	208
в Москве	494	505	479	504
в Санкт-Петербурге	597	577	577	593
в городах-миллионниках	491	495	498	509
в городах с населением 0,5–1 млн чел.	323	326	327	331
в городах с населением 300–500 тыс. чел.	331	338	338	342
в городах с населением 100–300 тыс. чел.	349	350	352	359
в населенных пунктах менее 100 тыс. чел.	438	432	432	459

**По планам девелоперов.
В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД. В Санкт-Петербургскую агломерацию входят Санкт-Петербург и Ленинградская область.*

Источник: Nikoliers

5.4.3. Обеспеченность торговыми центрами¹⁴

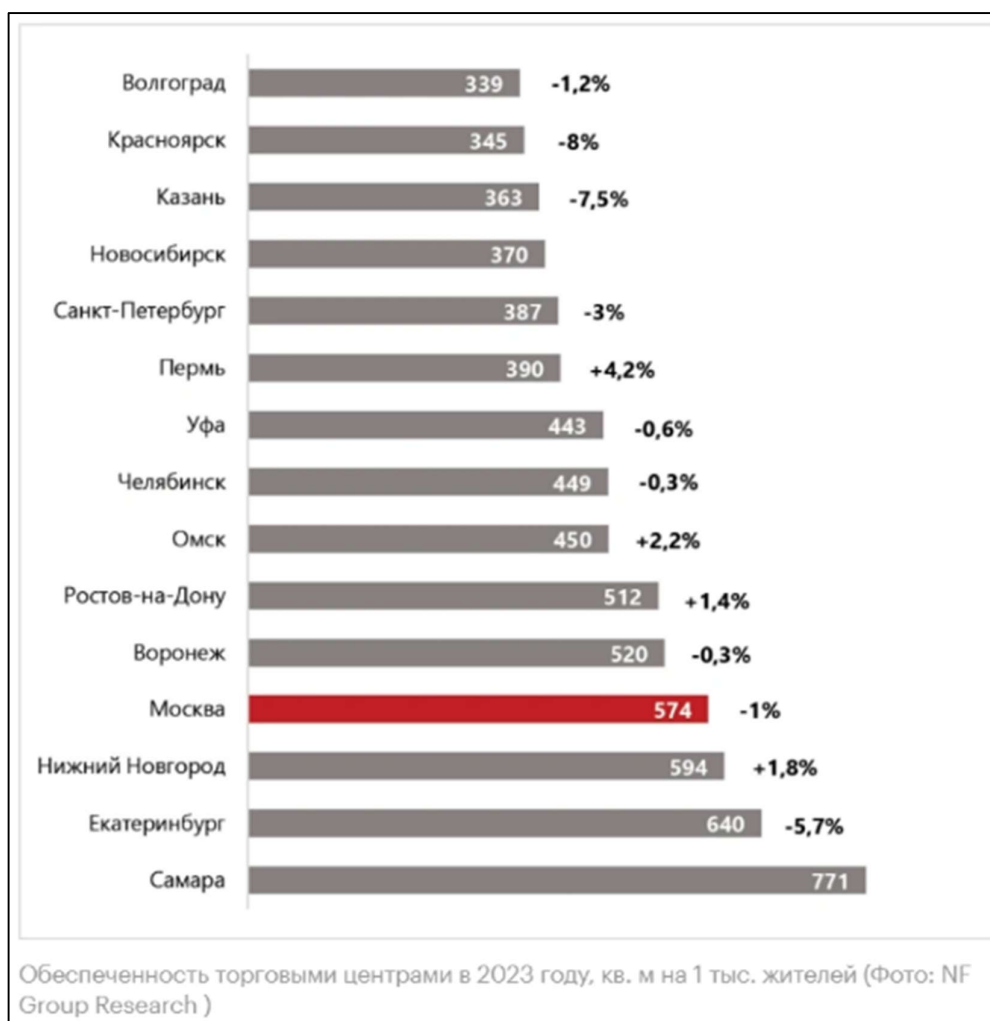
На 1 тыс. человек в крупнейших городах России по итогам 2023 года в среднем приходится 500 кв.м. качественных торговых площадей, следует из поступившего в редакцию обзора аналитиков консалтинговой компании NF Group. Статистика включает города с населением от 1 млн жителей, учитываются площади в торговых и торгово-развлекательных центрах.

¹⁴ Источник: <https://reality.rbc.ru/news/65ba0d629a79475d4a948d73?from=copy>

За год этот показатель снизился на 1,5%, отрицательная динамика зафиксирована в большинстве городов-миллионников. Особенно заметна тенденция в Красноярске (минус 8%), Казани (минус 7,5%) и Екатеринбурге (минус 5,7%). Аналитики NF Group связывают это с отсутствием открытий новых торговых центров на фоне роста численности населения. «Кроме того, в Казани на реконструкцию закрылся ЦУМ», — отмечается в исследовании.

В Москве и Санкт-Петербурге также отмечено снижение показателя — соответственно, на 1% и 3%. Столица при этом остается в первой пятерке крупнейших городов России по обеспеченности ТЦ на 1 тыс. населения, занимая в этом рейтинге четвертое место (574 кв.м). Первую тройку составляют Самара (771 кв. м), Екатеринбург (640 кв. м) и Нижний Новгород (594 кв. м), замыкает топ-5 Воронеж (520 кв. м). Санкт-Петербург в этом рейтинге на 11-м месте (387 кв.м).

Рисунок 5.8



В Самаре и Новосибирске динамика нулевая, рост за год произошел в трех миллионниках: Перми (+4,2%), Омске (+2,2%) и Ростове-на-Дону (+1,4%).

«Снижение обеспеченности торговыми площадями во многом объясняется несколькими ключевыми факторами. Во-первых, низкая девелоперская активность в 2021-2022 гг., обусловленная экономическими и регуляторными неопределенностями, сдерживала запуск новых

проектов. Во-вторых, мы столкнулись с задержками ввода новых торговых объектов. Наконец, вызванные разными причинами локальные закрытия торговых центров, как, например, закрытие ТЦ в Казани», — говорит региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group Евгения Хакбердиева. В компании прогнозируют, что на фоне стабилизации рыночных условий при условии ввода заявленных к открытию объектов к концу года обеспеченность торговыми площадями в России может вырасти на 3% и составить 515 кв.м. на 1 тыс. жителей.

По итогам 2023 года в Москве был отмечен рекордно низкий за всю историю наблюдений объем ввода новых торговых площадей. По оценке IBC Real Estate, относительно показателей 2022 года ввод снизился примерно на 11%.

5.4.4. Инвестиции в строительство¹⁵

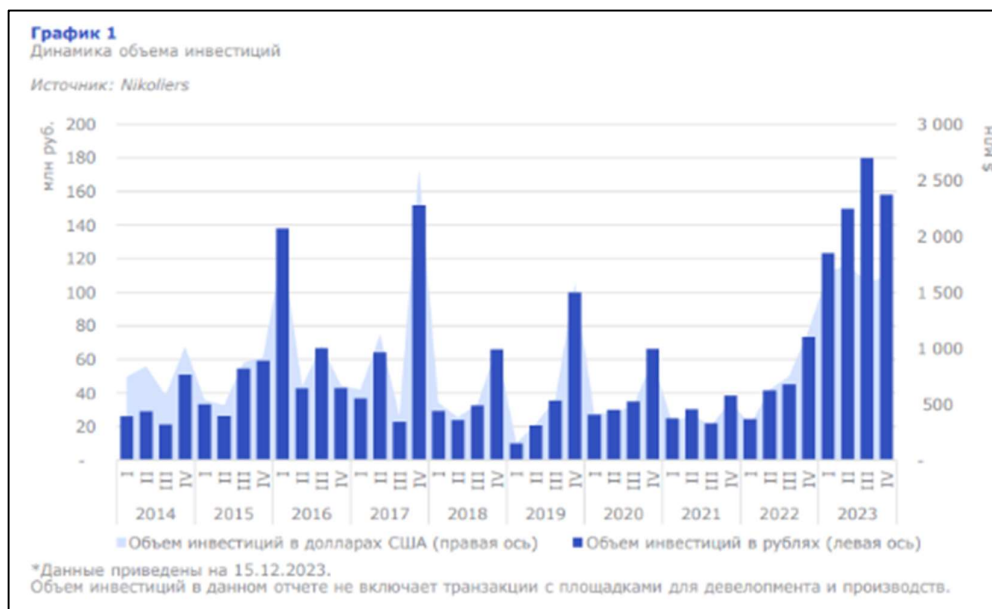
По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России (без учета производств и площадок под девелопмент) составил 611 млрд руб., что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Рисунок 5.9

Таблица 1 Основные индикаторы рынка			
Источник: Nikoliers			
	2021	2022	2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	1 666	2 858	7 171
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	116	185	611
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12

¹⁵ Итоги 2023 | Москва | Рынок инвестиций, <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Рисунок 5.10



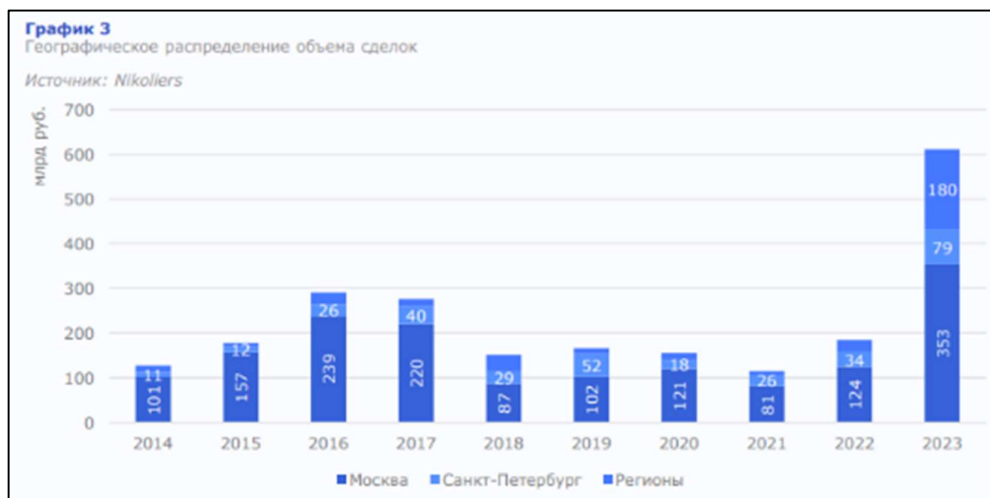
Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркированных объектов институционального качества. По итогам 2023 г. около 42% вложений пришлось на объекты, которые принадлежали иностранным компаниям и инвестиционным фондам.

Рисунок 5.11



Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион - 58%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 13%.

Рисунок 5.12



Качественные региональные объекты становятся все более привлекательными для бизнеса на фоне структурных изменений в экономике и текущей санкционной политики. Объем инвестиций в региональные рынки по итогам 2023 г. показал семикратный прирост до 180 млрд руб., или 29% от общего объема инвестиций, что было обусловлено преимущественно портфельными сделками в торговом и гостиничном сегментах.

Так, «Газпромбанк» стал владельцем торговых центров «МЕГА» шведской Ingka Centres, европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Group» торговые центры «Парк Хаус»; «АРМ» приобрела портфель из магазинов и РЦ сети Decathlon, Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS и др.

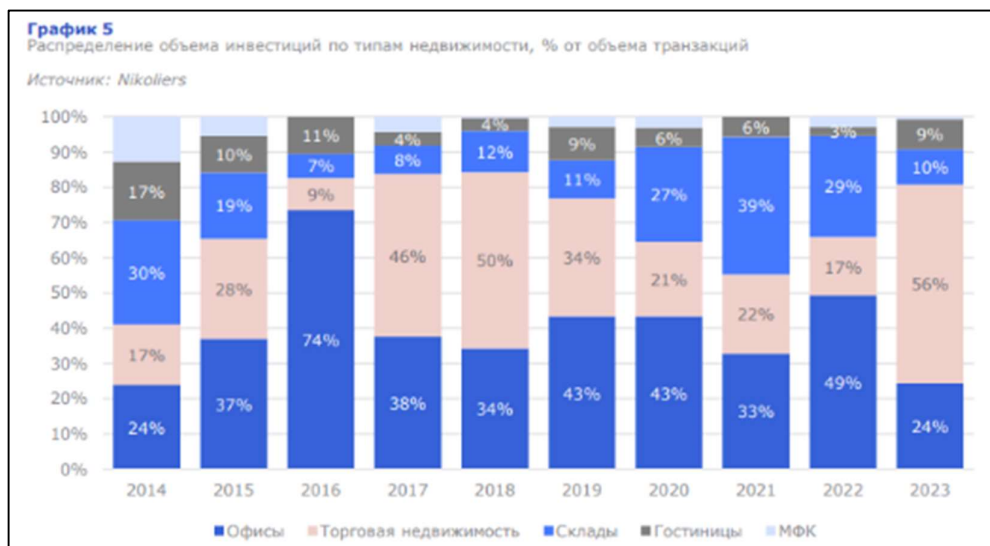
Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Лидерство во многом обусловлено наибольшим проникновением в сегмент зарубежных игроков и, как следствие, высоким количеством «вынужденных» сделок, которые произошли в результате ухода иностранных компаний с российского рынка.

Офисные (24%, или 149 млрд руб.) и складские (10%, или 61 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.

В 2023 г. более 48%, или 72 млрд руб., от объема инвестиций в офисном сегменте было сформировано покупкой активов конечными пользователями — динамично растущими компаниями, приобретающими объекты с целью использования под собственные нужды и возможной сдачи в аренду «излишка» площадей.

Среди них: корпус в составе БЦ iCity (Правительство Москвы), Башня А БЦ Skylight (VK), площади в «ОКО II» (РСХБ), БЦ Orbital («Нацпроектстрой»), БЦ «Химки Бизнес Парк» («КЛС-Химки»), корпус Ostankino Business Park («Астра»), а также офисный комплекс компании JetBrains в Санкт-Петербурге («Петрович»).

Рисунок 5.13



В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента (высокая активность арендаторов на фоне накопленного дефицита свободного качественного предложения и динамичного роста ставок) позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).

Управляющие паевыми фондами компании продолжают искать объекты для инвестиций и наращивать портфели, преимущественно приобретая качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом или объекты, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность.

Так, УК «Современные Фонды Недвижимости» приобрела РЦ «Вкусвилл» в составе «РНК парк Шушары 3»); УК PARUS Asset Management пополнила портфель объектом европейской компании Logisog, а также стала участником реализации нового распределительного центра для OZON девелопером «Ориентир» (проект сразу реализуется через ЗПИФ, и после ввода паи будут предложены частным инвесторам).

В гостиничном сегменте (9%, или 53 млрд руб.), на фоне смещения спроса с выездного туризма на внутренний, растет интерес инвесторов к гостиничной и курортной недвижимости: Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS (10 отелей в четырех городах России), а также проект строительства отеля в Пскове; краснодарская компания «Горные вершины» стала победителем конкурса на покупку курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

5.4.5. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа¹⁶**Продажа**

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- экономические страхи и ожидания
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.
- возникшие за последние 2 года условия работы по отраслям
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные. Все подсегменты сейчас показывают повышение, что является в том числе и показателем инфляции, и показателем некоторой активизации бизнеса. Торговые и офисные помещения имеют наиболее высокую цену квадратного метра, но представленные на рынке производственно-складские помещения показали наибольшее повышение, как показатель кардинальных изменений в товарных потоках и поставках в мире в целом.

Рисунок 5.14. Уфа. Сегмент продаж

Дата / Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	65 523	54 333	59 900	18 120	60 030
01.01.2019	74 589	59 455	58 465	15 514	64 793
01.08.2019	79 794	63 042	70 072	20 610	62 088
01.11.2019	78 845	62 980	65 540	19 900	64 300
01.05.2020	78 200	61 800	64 400	20 800	64 760
01.11.2020	79 020	63 250	62 230	19 900	65 034
01.05.2021	78 800	62 890	63 440	22 190	65 190
01.11.2021	94 300	84 600	84 100	35 100	84 120
01.05.2022	106 400	93 800	91 100	56 600	97 023
14.12.2022	99 274	71 991	79 276	42 327	80 820
15.05.2023	100 310	72 570	85 555	46 429	87 104
Изменение, % за полгода	1	0,8	7,9	9,7	7,8

¹⁶ https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/103127/#iblock_id=3

Рисунок 5.15.

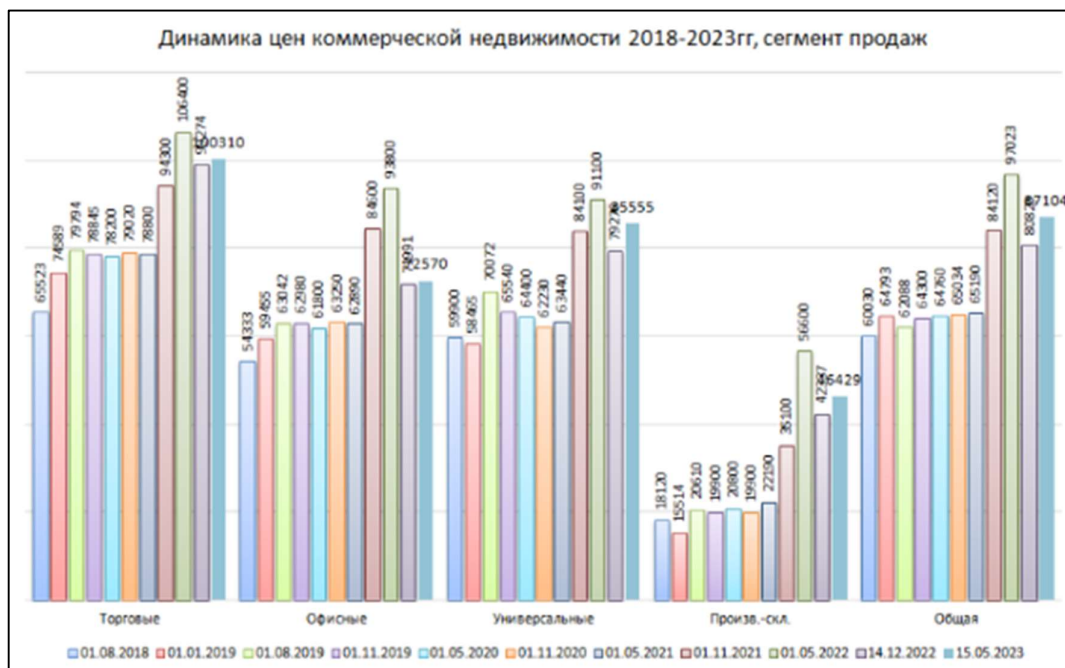
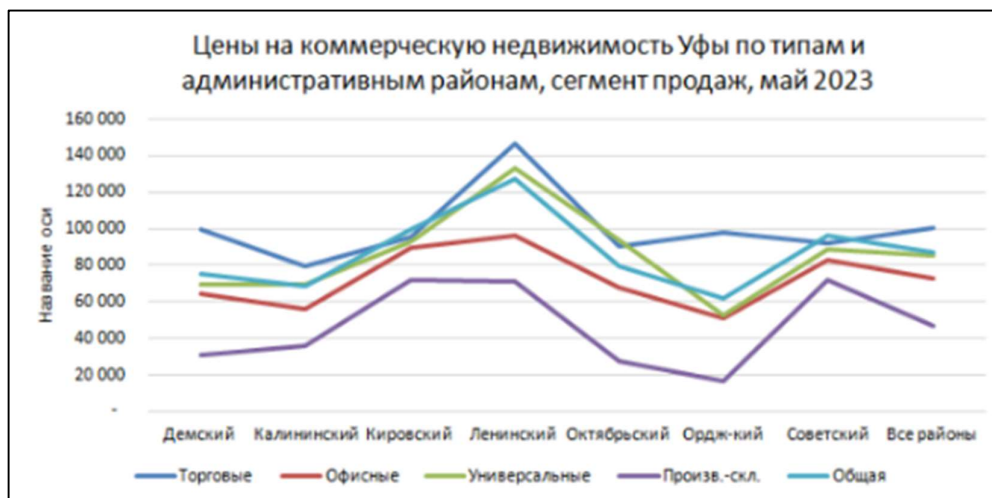


Рисунок 5.16.

Ср. цена продаж за м2	Центр Уфы	Проспект	Сипайл	Дема	Зеленая Роша	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	165 916	111 661	83 622	99 802	91 747	102 547	87 145	51 014	78 635	96 899
Офисные	107 393	69 169	64 248	64 098	81 944	47 176	74 161	82 731	54 005	71 658
Универсальные	139 355	92 854	100 358	69 060	72 246	54 282	36 251	77 387	64 561	78 484
Произв.-скл.	117 279	40 500	25 152	31 102	46 682	24 076	39 882	40 608	44 900	45 576
Общая	151 412	89 767	78 109	75 446	83 605	65 166	67 840	71 926	69 172	83 605

Ср. цена продаж за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Орджикий	Советский	Все районы
Торговые	99 802	79 351	95 210	146 746	90 806	98 016	92 239	100 310
Офисные	64 098	56 395	89 725	96 086	67 371	51 135	83 182	72 570
Универсальные	69 060	69 792	92 572	132 863	93 769	52 407	88 423	85 555
Произв.-скл.	31 102	35 784	71 873	70 753	27 407	16 285	71 796	46 429
Общая	75 446	68 949	99 823	127 557	79 815	62 241	95 897	87 104

Рисунок 5.17



Аренда

Сегмент сохраняет стабильность со средней активностью, но, в отличие от сегмента продаж, немного снизился в цене. Стоимость кв. м. как и прежде, формируется в первую очередь местоположением объекта относительно потоков потенциальных потребителей, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса с учетом произошедших ограничений и изменений, большого роста не показывает. Средний размер коммунальных платежей по арендуемым помещениям в текущий момент составляет от 10 до 15% от стоимости аренды.

Так же важно:

- Тип планировки помещения, локация, современность типа
- Условия аренды и зачета затрат объекта, стоимость коммунальных платежей;
- Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации;
- 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.

Рисунок 5.18

Дата / Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Прозв.-скл.	Общая
01.08.2018	896	705	665	325	752
01.01.2019	1047	662	678	283	695
01.08.2019	990	785	749	269	690
01.11.2019	976	790	805	255	686
01.05.2020	953	735	745	260	680
01.11.2020	899	712	780	275	668
01.05.2021	870	730	760	330	750
01.11.2021	868	740	770	410	801
01.05.2022	885	756	802	453	817
14.12.2022	1013	734	973	308	865
15.05.2023	955	693	842	313	785
Изменение, % за полгода	-5,7	-5,6	-13,5	1,6	-9,2

Рисунок 5.19

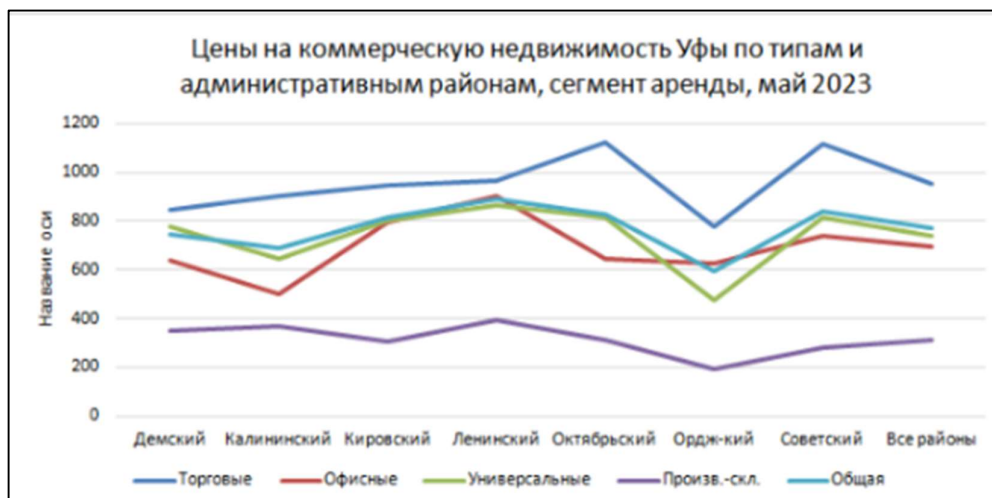


Рисунок 5.20

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роша	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	1 148	957	1 341	847	873	759	628	633	422	845
Офисные	906	751	567	636	751	548	770	541	424	655
Универс	956	852	884	780	771	861	967	737	700	834
Прозв.-скл.	400	391	200	352	340	254	377	350	353	335
Общая	974	843	855	747	781	692	783	646	543	785

Ср. цена аренды за м2	Демский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Ордж-кий	Советский	Все районы
Торговые	847	901	948	967	1122	779	1118	955
Офисные	636	503	797	902	642	628	740	693
Универсальные	780	647	804	862	814	477	812	742
Прозв.-скл.	352	369	303	391	309	191	279	313
Общая	747	691	815	892	825	593	843	785

Рисунок 5.21



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%

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Условия продажи	Особые условия продажи (Наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. Диапазон зависимости до 50%
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако. При существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен до 40%
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +20% в зависимости от конкретных факторов местоположения
	Расположение относительно трассы	На стоимость коммерческой недвижимости оказывает значительное влияние расположение вблизи транспортных магистралей, разница в стоимости может составлять 10-30%.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%
	Вид и состояние отделки	Корректировка на состояние отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 30%
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Отдельный вход	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
Экономические характеристики	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	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 объекта¹⁷

Большая часть сделок в 2023 г. была совершена с активами, оказавшимися на рынке вынужденно, - для инвесторов из России и дружественных стран изменение геополитической ситуации стало возможностью пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Активными в 2023 г. были и профильные, и непрофильные российские инвесторы, а также конечные пользователи. В условиях текущей санкционной риторики и ограничений выхода крупного капитала за рубеж возрастает ценность недвижимости как защитного актива, сохраняющего и увеличивающего стоимость в долгосрочной перспективе.

В 2024 г. мы прогнозируем снижение объема инвестиций до уровня 250–300 млрд руб. Этому способствует сокращение активов институционального качества в продаже и исчерпание тренда на продажу активов уходящими иностранцами.

¹⁷ Итоги 2023 | Москва | Рынок инвестиций, <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

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:

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

- 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 Расчёт индекса потребительских цен

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Индекс потребительских цен, % прироста	5,3	4,2	4,0	4,0	4,0	4,0	3,9

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

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 3–16 мая 2024 г.)							
Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	2,7	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,9	3,0	3,2	3,3	3,2	3,2	3,2
Реальные располагаемые доходы, % прироста	4,1	2,2	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	5,3	4,2	4,0	4,0	4,0	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	13,77	9,70	7,41	7,15	7,18	7,05	7,00
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,4	97,8	99,2	100,9	103,7	105,6	107,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70,1	67,5	68,2	67,8	70,0	70,8	71,0

Источник: <https://dcenter.hse.ru/>

6.2. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов¹⁸:

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

где:

BC - безрисковая ставка дохода,

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

L - премия за низкую ликвидность объекта,

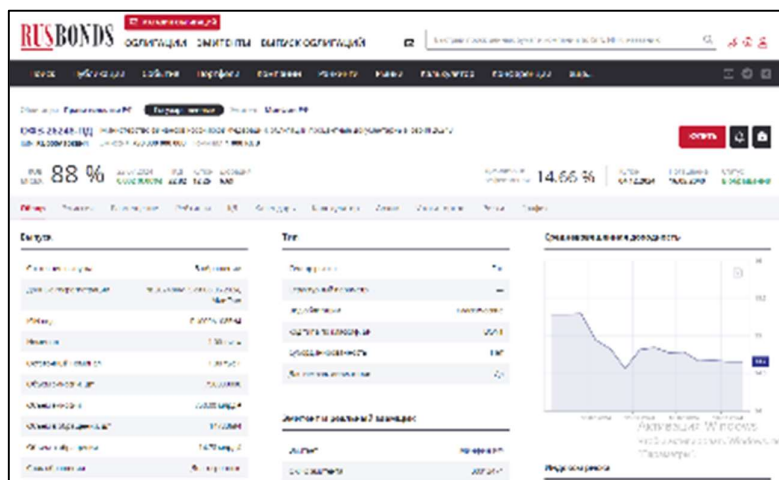
M - премия за инвестиционный менеджмент.

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 14,66%¹⁹.

Принт-скрин источника:



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

¹⁸ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

¹⁹ 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 **6 месяцев**.

		10	10	10	12	
10	Склады всевозможных размеров и конфигураций, складские помещения и вспомогательные помещения, расположенные на земельных участках, образованных объектами недвижимости (земельными участками)	4	16	8	8	14
11	Производственные помещения (здания и сооружения) промышленного, сельскохозяйственного и иного назначения, расположенные на земельных участках, образованных объектами недвижимости (земельными участками)	25	14	12	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (здания и сооружения) и помещения, расположенные на земельных участках, образованных объектами недвижимости (земельными участками)	6	16	14	15	19
Объекты общедоступного назначения						
13	Административным (офисным) помещениям и зданиям	3	14	8	8	10
14	Коммерческие помещения (магазины и торговые)	3	17	11	11	13
15	Лабораторная и научная аппаратура, оборудование и вспомогательная аппаратура (включая мебель)	6	17	10	8	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (здания и сооружения)	2	11	6	5	7
17	Общественным назначения (здания и сооружения) кафе, столовые, рестораны	2	11	6	5	8
18	Гостиницы, отели (здания и сооружения) и городские объекты	5	12	8	6	8
19	Городские гостевые здания	3	10	8	5	7
20	Бани, сауны, санатории	6	15	8	8	14
21	Аптеки (здания и сооружения)	4	11	7	6	8
22	Автосервисные и автостояночные здания и помещения	3	8	5	4	6
Включая: земельные участки						
23	Коттеджи, таунхаусы, квартиры, загородные дома, объекты складского назначения, гаражи и другие объекты недвижимости (земельные участки)			до сроков зданий		

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

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

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 14,66\% \times 6 / 12 \text{ месяцев} = 7,33\%.$$

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	14,66%
Премия за риск, присущий объекту	2,00%
Премия за низкую ликвидность	7,33%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	24,990%

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

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

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

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

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

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

Норма возврата капитала по методу Инвуда определялась по формуле:

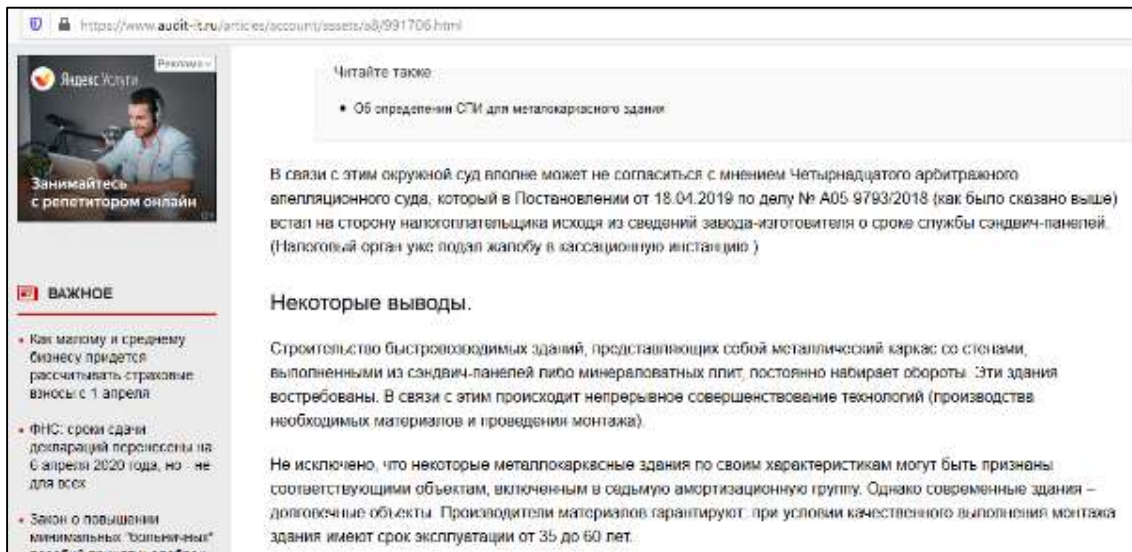
$$НВ = Y / ((1+Y)^n - 1),$$

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

Срок жизни определялся согласно данным, представленным в открытых источниках.

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

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
24,990%	2014	10	60	50	0,0004%	24,990%

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-аналогами²⁰:

²⁰ 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, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 130	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Степана Кувыкина, 11
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	3 755,35	558,0	802,0	500,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		9 000,0	6 982,5	7 000,0
Описание		<p>Сдается в аренду торгово-выставочное помещение площадью 558,4 кв.м (возможно деление) по ул. Менделеева, 130.</p> <p>Здание находится на пересечении из центральных улиц г. Уфы - Кувыкина и Менделеева.</p> <p>В радиусе 300 метров расположены 3 остановки общественного транспорта: "Республиканская детская клиническая больница", "Бакалинская", "УКБДМК".</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отдельная входная группа - Возможно размещение вывески на фасаде - Гостевой паркинг по периметру зданий на 150 м/м <p>Большой автомобильный трафик, удобная территориальная доступность со всех районов города.</p>	<p>Сдается торговое помещение в трк Ультра, второй уровень, по адресу г.Уфа, ул. Бакалинская 27. Площадь 802 кв.м.технические характеристики:Общая площадь ТЦ 47 700 кв.м, аренднопригодная 32 800 кв.м. Открытая гостевая наземная парковка на 990 м/мест. Коммуникации городские централизованные, центральная система вентиляции и кондиционирования, современные системы охранырежим работы с 10.00 до 23.00 часов. Якорные арендаторы продовольственный 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</p>	<p>Сдам вам торговое помещение 500 кв.м в ТЦ по ул. Кувыкина, д.11. Возможно уменьшение и увеличение площади! Первая линия, второй этаж, рекламные возможности.</p> <ul style="list-style-type: none"> -кондиционер, качественный ремонт, свой туалет и душевая. Стоимость аренды руб/кв.м, дополнительно оплачивается вода, свет по счетчикам. идеально подойдет под торговлю, офис и т.д. -рекламная поддержка на фасаде здания и, установленной около проезжей части, рекламной 5-метровой стелле -Парковка выделенная, на 50 машиномест -Рядом ост. транспорта «Рабкоров» и "Молодежная аллея", улицы Менделеева, Софьи Перовской, Горбатова, Обская, Кавказкая, Амантая, Губайдуллина
				
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/301245685/	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/800808565
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 000	6 983	7 000
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 000	6 983	7 000
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 130	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Степана Кувькина, 11
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-25,85%	-25,85%	-25,85%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 407	4 970	4 983
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 407	4 970	4 983
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 407	4 970	4 983
Этаж расположения	Подвал	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Общая площадь	3 755,35	558,00	802,00	500,00
Площадь 1 этажа	0,00	558,00	0,00	0,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	0,00	802,00	500,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	3 755,35	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	1,000	0,000	0,000
Доля выше 1 этажа	0,000	0,000	1,000	1,000
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,770	1,000	0,940	0,940
Корректировка на этаж расположения, %		-23,00%	-18,09%	-18,09%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 933	4 072	4 082
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 933	4 072	4 082
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 повышенной внутренней и наружной отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		-5,66%	-16,67%	-5,66%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 654	3 393	3 851
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		4 654	3 393	3 851
Сумма абсолютных корректировок		4 346	3 590	3 149
Коэффициент вариации	16,09%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,45	0,44	0,48
Всё	100,00%	33,27%	31,92%	34,81%
Вклад в стоимость объекта		1 549	1 083	1 340
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	3 972			

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, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 130	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Степана Кувыкина, 11
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	14 836,30	558,0	802,0	500,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		9 000	6 983	7 000
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/301245685/	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/800808565
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		9 000	6 983	7 000
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 000	6 983	7 000
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 130	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Степана Кувыкина, 11
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
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		8 640	6 703	6 720
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Общая площадь	14 836,30	558,00	802,00	500,00
Площадь 1 этажа	14 836,30	558,00	0,00	0,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	0,00	802,00	500,00
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	1,000	0,000	0,000
Доля выше 1 этажа	0,000	0,000	1,000	1,000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	1,000	1,000	0,940	0,940
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	6,38%	6,38%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	7 131	7 149
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		8 640	7 131	7 149
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		13,21%	0,00%	13,21%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 781	7 131	8 093
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		9 781	7 131	8 093
Сумма абсолютных корректировок		1 501	707	1 653
Коэффициент вариации	16,09%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,73	0,82	0,65
Вес	100,00%	33,18%	37,25%	29,56%
Вклад в стоимость объекта		3 246	2 656	2 393
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	8 295			

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, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 130	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Степана Кувыкина, 11
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	16 866,40	558,0	802,0	500,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		9 000,0	6 982,5	7 000,0
Источник		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/301245685/	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/snyat-torgovoe-pomeshchenie/800808565
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		9 000	6 983	7 000
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 000	6 983	7 000
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 130	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Степана Кувыкина, 11
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 640	6 703	6 720
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		8 640	6 703	6 720
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Общая площадь	16 866,40	558,00	802,00	500,00
Площадь 1 этажа	0,00	558,00	0,00	0,00
Площадь выше 1 этажа	16 866,40	0,00	802,00	500,00
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	1,000	0,000	0,000
Доля выше 1 этажа	1,000	0,000	1,000	1,000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,940	1,000	0,940	0,940
Корректировка на этаж расположения, %		-6,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		8 122	6 703	6 720
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		8 122	6 703	6 720
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой
Корректировка на состояние отделки, %		13,21%	0,00%	13,21%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		9 194	6 703	7 608
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		9 194	6 703	7 608
Сумма абсолютных корректировок		1 951	279	1 168
Коэффициент вариации	16,09%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,68	0,92	0,73
Вес	100,00%	28,93%	39,60%	31,46%
Вклад в стоимость объекта		2 660	2 655	2 394
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС	7 708			

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи (аренды)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>), величина корректировки была принята равной 0,96 или **минус 4%** (среднее значение для торговых помещений и зданий с земельным участком для группы Б).

Print-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Интернет-Сервис оценки рыночной стоимости объектов недвижимости (услуга доступна с 01.07.2024 г.)

Конфигурация базы на торги, продажу и аренду объектов недвижимости с учетом государственной информационной системы

Категория объектов недвижимости: объекты недвижимости (объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости)

№	Объекты недвижимости	Количество торгов	Процент торгов	Средняя рыночная стоимость	По сделкам		
					А. Продажа	Б. Аренда	В. Продажа
A. По продаже объектов							
1	Торгово-коммерческой и складской недвижимости в районах	3 03	0,97	0,85	0,87	0,85	0,84
2	Объекты недвижимости (за исключением объектов недвижимости в рамках ЗПИФ) с земельными участками	3 03	0,97	0,84	0,88	0,84	0,83
3	Складские, складские и другие с земельными участками	3 03	0,97	0,84	0,88	0,84	0,83
B. По аренде объектов							
4	Торгово-коммерческой и складской недвижимости в районах	3 03	0,96	0,80	0,87	0,82	0,83
5	Объекты недвижимости (за исключением объектов недвижимости в рамках ЗПИФ) с земельными участками	3 03	0,96	0,84	0,86	0,84	0,83
6	Складские, складские и другие с земельными участками	3 03	0,96	0,84	0,84	0,85	0,85
7	Коммерческая (офисная, производственная) здания, строения и сооружения на земельных участках	3 03	0,96	0,83	0,82	0,84	0,86
C. По сделкам							
8	Торгово-коммерческой и складской недвижимости в районах	3 03	0,96	0,80	0,87	0,82	0,83
9	Объекты недвижимости (за исключением объектов недвижимости в рамках ЗПИФ) с земельными участками	3 03	0,96	0,84	0,86	0,84	0,83
10	Складские, складские и другие с земельными участками	3 03	0,97	0,83	0,87	0,83	0,84
11	Проведенные торги и сделки с земельными участками	3 05	0,96	0,82	0,84	0,82	0,82

Примечание:
1. При осуществлении сделок с недвижимостью в области недвижимости (за исключением объектов недвижимости) может быть использован кредитный продукт - ипотека банка - для оплаты расходов на приобретение и/или погашение задолженности по ипотеке, для объектов больше 500 кв.м.
2. Объекты недвижимости, расположенные на территории, в границах которой действует режим особой экономической зоны, могут быть предметом аренды, купли-продажи, ипотеки, залога.

По состоянию на 01.07.2024 года на территории обслуживания, торги недвижимостью и сделки с недвижимостью с недвижимостью (за исключением объектов недвижимости) могут быть использованы кредитные продукты - ипотека банка - для оплаты расходов на приобретение и/или погашение задолженности по ипотеке, для объектов больше 500 кв.м.
3. Объекты недвижимости, расположенные на территории, в границах которой действует режим особой экономической зоны, могут быть предметом аренды, купли-продажи, ипотеки, залога.

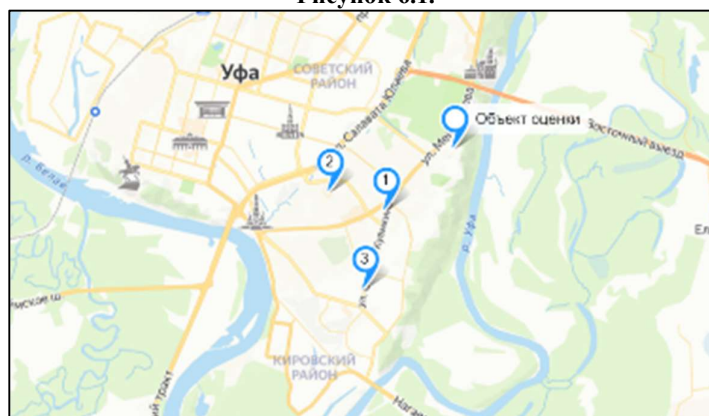
Корректировка на местоположение (район)

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.

Рисунок 6.1.



Источник: Яндекс. Карты

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-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3529-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda>) величина корректировки была принята равной $2,18 / 2,94 - 1 = 0,7415$ или **минус 25,85%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

Код	Назначение (использование*) зданий, помещений на 01.07.2024 года	2,27	2,95	2,58
12	Бизнес-центры без специального оборудования, административные здания, офисы (коммерческие)	0,97	1,25	1,10
13	Генераторные с генераторным оборудованием, в том числе административные, производственные, складские с системами оборудования (отопление, вентиляция)	2,03	2,63	2,27
14	Административные без генераторного оборудования, в том числе административные, производственные, складские с оборудованием (отопление, вентиляция)	0,87	1,13	0,99
15	Торгово-сервисные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием)	2,20	3,82	2,94
16	Торгово-сервисные и развлекательные здания и помещения - офисные, производственные, складские (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием)	2,08	4,28	3,08
17	Административные (сервисные, производственные) с оборудованием (отопление, вентиляция) без специального оборудования (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием)	2,05	3,55	2,63
18	Административные (сервисные, производственные) с оборудованием (отопление, вентиляция) с оборудованием (отопление, вентиляция) без специального оборудования (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием)	2,01	4,14	2,98
19	Административные (сервисные, производственные) с оборудованием (отопление, вентиляция) без специального оборудования (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием)	1,75	3,33	2,38
20	Розничные и автомобильные здания и помещения (универсальные назначения) (в том числе торговые и автосервисные с оборудованием) (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием)	1,75	2,71	2,18
21	Административные и автомобильные здания и помещения (в том числе торговые и автосервисные с оборудованием) без специального оборудования (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием)	1,85	2,55	1,97
22	Гостиницы, отели (оптимальные здания универсального назначения, как правило, с оборудованием и мебелью и другими удобствами)	2,85	4,21	3,40

Примечания:
* - если фактически использовались здания, помещения не соответствующие назначению, то значения определяются по фактически используемому назначению.
** - список типового оборудования (в зависимости от назначения объекта): жилые здания, спортивные залы, склады для хранения и складов, автосервисные помещения, системы вентиляции и кондиционирования, системы отопления и др.
В таблице приведены средние рыночные значения по Российской Федерации объектов и рыночные данные по конкретному региону/области. В таблице приведены конкретные значения рыночных значений объектов и рыночных данных по конкретному региону/области. В таблице приведены конкретные значения рыночных значений объектов и рыночных данных по конкретному региону/области.

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-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., таблица 183, стр. 278.

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

Принт-скрин источника:

Таблица 183. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения	Аналог		
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
1 этаж	1,00	1,06	1,30
2 этаж и выше	0,94	1,00	1,23
цоколь/подвал	0,77	0,82	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., таблица 183, стр. 278

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-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3513-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2024 года

Целевая: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (зубильщиков 01.07.2024 г.)

Корректировки, выраженные отношением цен, применяются к продажной и арендной ценам и производятся в зависимости от качества отделочных и отделочных работ. К каждому критерию цены корректировки при необходимости учитываются характеристики объекта, аналогичные с критериями по наиболее близкому:

материалам, количеству, способу монтажа, месту установки и способу отделки при наличии всех условий и ограничений конструкции и эксплуатации здания, а также затратам времени и трудовых ресурсов, применяемых к монтажу (эксплуатация, обслуживание, ремонт, замена оборудования (приборы, приборы, приборы)).

расчет (показатели) на основе рыночной информации за истекший период:

(в условных единицах и процентах (в том числе отрицательных))

№	Характеристика отклонения	Максимальная граница	Фактическая граница	Среднее значение
1	Вид внутренней отделки и элементов оборудования (пол, напольные покрытия, стены)	1,07	0,91	0,96
2	Состояние внутренней и наружной отделки (структура, цвет, состояние, наличие повреждений, качество отделки, наличие повреждений, наличие повреждений)			1,00
3	Состояние внутренней отделки (структура, цвет, состояние, наличие повреждений, наличие повреждений, наличие повреждений, наличие повреждений)	1,04	1,13	1,06
4	Состояние внутренней отделки (структура, цвет, состояние, наличие повреждений, наличие повреждений, наличие повреждений, наличие повреждений)	1,15	1,25	1,20
5	Состояние внутренней отделки (структура, цвет, состояние, наличие повреждений, наличие повреждений, наличие повреждений, наличие повреждений)	1,04	1,17	1,08

Примечание:
При достижении корректировки и обосновании соответствующим образом размер корректировки (коэффициент) может быть соответствующим образом и фактически, исходя из рыночной границы.

Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке

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

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

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

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к 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 – 16,09% (<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		32 265,0
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-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3517-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda>).

Принт-скрин источника:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2024 года

Категория: Категория (по рыночной стоимости недвижимости) здания и помещений (по убыванию): 11.07.2024 г.

Коэффициент фактически использованной арендопригодной площади коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (справочную) степень загрузочности арендопригодных площадей. Фактически использованная площадь определяется как отношение фактически использованной площади к арендопригодной площади.

Определяется по отношению фактически использованной площади к арендопригодной площади.

Подлежит оценке: «низкая и средняя» (зеленый), «средняя» (желтый), «высокая» (оранжевый), «очень высокая» (красный). (Объем площади, выделенный цветом, зависит от категории (арендопригодная и фактически использованная площадь, процентная нагрузка). Чем меньше площадь, выделенная цветом, тем выше категория (загрузка площади). И наоборот, большая площадь и низкое качество здания, низкая степень загрузки площади территории дают низкую оценку (зеленая граница).

По мере увеличения объема (арендопригодной и фактически использованной) площади категория будет в соответствии с таблицей (зеленый и красный - это границы интервалов).

№	Объемы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Первые помещения в здании	0,75	0,91	0,82
2	Офисные и административные помещения и здания	0,75	0,87	0,80
3	Складские помещения и здания	0,62	0,95	0,83
4	Промышленные производственные здания	0,65	0,89	0,81

* - нижняя граница - для объектов, больше одной этажи, для объектов, расположенных в территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница - для объектов, больше одной этажи, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

6.6. Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

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

Принт-скрин источников:

Типовые операционные расходы арендателя (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.	26.07.2024 - 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Общая площадь в расчет	кв.м.	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5	59 568,5
Общая площадь в подвале	кв.м.	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6	4 903,6
Общая площадь на первом этаже	кв.м.	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1	20 831,1
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м.	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8	33 833,8
Арендопригодная площадь в расчет	кв.м.	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0	35 458,0
Арендопригодная площадь в подвале (складские)	кв.м.	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3	3 755,3
Арендопригодная площадь на первом этаже (торговые)	кв.м.	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше (торговые)	кв.м.	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4	16 866,4
Ставка аренды для помещений подвала	руб./кв.м./год	3 972	4 139	4 304	4 477	4 656	4 842	5 036
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	8 295	8 643	8 989	9 349	9 723	10 112	10 516
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	7 708	8 032	8 353	8 687	9 035	9 396	9 772
рост	%	-	4,20%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доходная часть								
Потенциальный валовой доход по рыночным арендным ставкам	руб.	116 740 658	279 245 124	290 414 929	302 031 526	314 112 787	326 677 298	339 744 390
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	6 497 760	15 542 724	16 164 433	16 811 011	17 483 451	18 182 789	18 910 101
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	53 610 055	128 235 927	133 365 364	138 699 979	144 247 978	150 017 897	156 018 613
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	56 632 843	135 466 472	140 885 131	146 520 536	152 381 358	158 476 612	164 815 676
Потенциальный валовой доход всего	руб.	116 740 658	279 245 124	290 414 929	302 031 526	314 112 787	326 677 298	339 744 390
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды		0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870
Действительный валовой доход от сдачи	руб.	101 564 373	242 943 257	252 660 988	262 767 427	273 278 124	284 209 249	295 577 619
Действительный валовой доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	5 653 051	13 522 170	14 063 057	14 625 579	15 210 603	15 819 027	16 451 788
Действительный валовой доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	46 640 748	111 565 257	116 027 867	120 668 981	125 495 741	130 515 570	135 736 193
Действительный валовой доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	49 270 573	117 855 831	122 570 064	127 472 866	132 571 781	137 874 652	143 389 638
Действительный валовой доход от сдачи всего	руб.	101 564 373	242 943 257	252 660 988	262 767 427	273 278 124	284 209 249	295 577 619
Расходная часть								
Постоянные (невозмещаемые) расходы по арендным ставкам	руб.	(26 266 648)	(62 830 153)	(65 343 359)	(67 957 093)	(70 675 377)	(73 502 392)	(76 442 488)
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.	(26 266 648)	(62 830 153)	(65 343 359)	(67 957 093)	(70 675 377)	(73 502 392)	(76 442 488)
ЧОД²¹ ОТ АРЕНДЫ	руб.	75 297 725	180 113 105	187 317 629	194 810 334	202 602 747	210 706 857	219 135 132
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	71 728 613	146 179 796	121 644 068	101 203 969	84 221 962	70 081 101	
Ставка дисконтирования	%	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%
период дисконтирования		0,2178	0,9356	1,9356	2,9356	3,9356	4,9356	4,9356

²¹ Чистый операционный доход.

Показатель	Ед. изм.	26.07.2024 - 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
фактор дисконтирования		0,9526	0,8116	0,6494	0,5195	0,4157	0,3326	0,3326
Будущая стоимость реверсии	руб.							876 875 577
Коэффициент капитализации	%							24,990%
Текущая стоимость денежных потоков	руб.	595 059 508						
Текущая стоимость реверсии	руб.	291 648 817						
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	886 708 325						

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): **886 708 325** (восемьсот восемьдесят шесть миллионов семьсот восемь тысяч триста 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 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	10 601 359	1 153 970
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	4 109 322 327	447 304 652
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	308 341 770	33 563 370
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	79 766 391	8 682 667
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1 , адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	902 561 359	98 244 883
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	2 485 715	270 573
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 450 000	157 834
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	956 044	104 066
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	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	16 850 277	1 834 172

№ п/п	Объекты оценки	Наименование ЗПИФ	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;			
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	17 264 562	1 879 268
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 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	950 291 859	103 440 406
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	4 881 726	531 382
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	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	315 631 621	34 356 880
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 078 909	117 441
15	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	1 078 909	117 441
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	22 149 006	2 410 946
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	17 183 677	1 870 464
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	8 178 804	890 273
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»	77 504 570	8 436 465
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»	276 626 984	30 111 178
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.	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	15 445 095	1 681 217

№ 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: 02:55:000000:42994			
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»	1 994 117	217 062
23	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	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	9 983 773	1 086 746
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»	26 805 748	2 917 838
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»	1 782 852	194 066
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 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	2 485 715	270 573
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 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	1 450 000	157 834
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 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	956 044	104 067
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 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	4 881 726	531 382
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 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	16 850 277	1 834 173
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 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	17 264 562	1 879 268
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.	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	10 601 360	1 153 971

№ п/п	Объекты оценки	Наименование ЗПИФ	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
	Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.			
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 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	902 561 359	98 244 884
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»	8 791 019	956 913
ИТОГО:			8 146 059 516	886 708 325

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 затратного²² и сравнительного подходов обоснованно не применялись, соответственно, вес доходного подхода составил 100%.

²² 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):

**736 930 688 (семьсот тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч шестьсот
восемьдесят восемь) рублей**

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

Таблица 8.1 Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ²³ , руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½.	Нежилое	02:55:010715:1664	1 153 970	166 633
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 28 241,6 кв. м., этаж: 1,2, антресоль №б/н 1, антресоль №б/н 2, антресоль №б/н, технический этаж № б/н, вставка, номера на поэтажном плане: 1: 4, 2: 4, антресоль №б/н 1: 4, антресоль №б/н 2: 4, антресоль №б/н: 4, технический этаж № б/н: 4, вставка; 4 ,адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 4. Кадастровый номер: 02:55:010715:1679 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1679	447 304 652	64 590 792
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1552	33 563 370	4 846 551
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал № б/н, номера на поэтажном плане: 3 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1550	8 682 667	1 253 777
5	Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 328,7 кв. м., этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж № б/н, номер на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1686	98 244 883	14 186 561
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	Нежилое	02:55:010715:1547	270 573	39 071
7	Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес	Нежилое	02:55:010715:1548	157 834	22 791

²³ Земельный участок, общей площадью 53 825 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, на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г., а также данных Публичной кадастровой карты.

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ²³ , руб. без НДС
	(местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2 ;				
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1549	104 066	15 027
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1553	1 834 172	264 854
10	Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1554	1 879 268	271 366
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 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1555	103 440 406	14 936 795
12	Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158,номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	Нежилое	02:55:010715:1551	531 382	76 732
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	Нежилое	02:55:010715:1724	34 356 880	4 961 133
14	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1417	117 441	16 958
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:	Нежилое	02:55:010715:1403	117 441	16 958

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ²³ , руб. без НДС
	02:55:010715:1403 (с учетом прав землепользования);				
16	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 549,7 кв. м, инв.№20855, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1401 (с учетом прав землепользования);	Нежилое	02:55:010715:1401	2 410 946	348 141
17	Сооружение, назначение: специальное, общая площадь 37,8 кв. м, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1396 (с учетом прав землепользования);	Специальное	02:55:010715:1396	1 870 464	270 095
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования).	Специальное	02:55:010715:1399	890 273	128 555
ИТОГО:				736 930 688	106 412 790

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.

Оценщик

О.В. Садовский

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:

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

где:

ПСВ	—	полная стоимость воспроизводства объекта на дату оценки, руб.;
V₀	—	величина удельного показателя (общая площадь - кв.м., строительный объем - куб.м или здание в целом – 1 шт.);
C_a	—	стоимость воспроизводства единицы удельного показателя (1 кв.м., 1 куб.м или 1 шт.) в базисных ценах, руб.;
∑C_{тыс. руб.}	—	поправки, выраженные в тыс. руб. на единицу удельного показателя;
I₁	—	интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ в регионе расположения объекта от базисного периода в зависимости от класса конструктивных систем к дате оценки;
∑C_{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.09.001.0138	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.10.003.0417	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.07.051.0240	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.08.000.0108	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.08.000.0120	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.19.000.0072	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 (с учетом прав землепользования);											
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 (с учетом прав землепользования);	2014	-	101	КС-1	Трансформаторные подстанции	ruПЗ.19.000.0072	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 (с учетом прав землепользования);	2013	-	4 013	КС-4	Котельные	ruПЗ.19.000.0041	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 (с учетом прав землепользования)	2013	-	139	КС-1	Склад ГСМ	ruСЗ.13.000.0034	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.05.007.0004	куб. м	КС-11	16 475	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	177

№ 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
14.2	Емкость, 20 куб. м, 2 шт.	-	-	40	КС-11	Резервуары вертикальные стальные	ruM3.05.007.0003	куб. м	КС-11	23 528	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	177
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	-	-	6	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.0002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
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 (с учетом прав землепользования)	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 № 6/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (с учетом прав землепользования)	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	Кинфл	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;	1,3928	0,71	68 076	77 504 570
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;	1,3928	0,71	68 076	276 626 984
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;	1,3928	0,659	13 224	15 445 095
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;	1,3928	0,694	6 538 087	1 994 117
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;	1,3928	0,659	13 224	9 983 773
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;	1,3928	0,694	21 634 986	26 805 748
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;	1,3928	0,66	2 380 310	1 782 852
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.	1,3928	0,659	10 270	8 791 019
9	Выставочный комплекс (литера Е)	1,3928	0,736	22 693	2 833 427 772
10	Торговый комплекс (литера Л)	1,3928	0,736	25 234	4 822 825 562
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 (с учетом прав землепользования);	1,3928	0,736	10 682	1 078 909
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 (с учетом прав землепользования);	1,3928	0,736	10 682	1 078 909
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 (с учетом прав землепользования);	1,3928	0,691	5 519	22 149 006
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул.	1,3928	0,736	8 823	1 229 512

№ п/п	Наименование объекта	Кинфл	Крег-эк	Стоимость 1 ед. измерения здания на дату проведения оценки, руб.	Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.
	Менделеева, д.158, Кадастровый номер: 02:55:010715:1399 (с учетом прав землепользования)				
14.1	Емкость, 40 куб. м, 4 шт.	1,3928	0,838	19 229	3 076 613
14.2	Емкость, 20 куб. м, 2 шт.	1,3928	0,838	27 461	1 098 425
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	1,3928	0,694	10 769	64 614
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	1,3928	0,694	10 769	129 227
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	1,3928	0,694	10 769	1 010 125
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	1,3928	0,694	10 769	586 906
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	1,3928	0,694	10 769	697 826
14.8	Эстакада	1,3928	0,71	285 555	285 555
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 (с учетом прав землепользования)	1,3928	0,838	143 197	17 183 677
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 (с учетом прав землепользования)	1,3928	0,736	818	21 202 719
	Итого:				8 146 059 516

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

Источник: расчет Оценщика