

ОТЧЕТ №044-ДО/23/7 от 27.07.2023 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	10
1.1. <i>Задание на оценку</i>	<i>10</i>
1.2. <i>Сведения об Оценщике, проводившем оценку</i>	<i>12</i>
1.3. <i>Сведения о Заказчике оценки</i>	<i>13</i>
1.4. <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....</i>	<i>13</i>
1.5. <i>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</i>	<i>13</i>
1.6. <i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....</i>	<i>14</i>
1.7. <i>Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки</i>	<i>14</i>
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. <i>Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки</i>	<i>16</i>
2.2. <i>Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>18</i>
2.3. <i>Осмотр Объекта оценки.....</i>	<i>19</i>
2.4. <i>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....</i>	<i>31</i>
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	68
4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	71
4.1. <i>Основные этапы оценки</i>	<i>71</i>
4.2. <i>Терминология, основные понятия</i>	<i>71</i>
4.3. <i>Методы оценки</i>	<i>73</i>
4.4. <i>Выбор подходов к оценке</i>	<i>83</i>
4.5. <i>Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>85</i>
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
5.1. <i>Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов</i>	<i>87</i>
5.2. <i>Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>89</i>
5.3. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>102</i>
5.4. <i>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>
5.5. <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i>	<i>122</i>
5.6. <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....</i>	<i>124</i>
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	126
6.1. <i>Методика расчета</i>	<i>126</i>
6.2. <i>Определение ставки дисконтирования.....</i>	<i>128</i>
6.3. <i>Ставка аренды</i>	<i>132</i>
6.4. <i>Определение величины арендопригодной площади оцениваемого объекта</i>	<i>147</i>
6.5. <i>Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей</i>	<i>148</i>
6.6. <i>Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов.....</i>	<i>149</i>
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	157
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	159
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА «ВДНХ»	163
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	171
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	545
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	552

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 №07 от 06 июля 2023 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 27.07.2023 г.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 06.07.2023 г. по 27.07.2023 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:

**829 114 784 (восемьсот двадцать девять миллионов сто четырнадцать тысяч семьсот
восемьдесят четыре) рубля, 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	1 298 323	187 478
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	503 258 862	72 670 580
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	37 761 878	5 452 815
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	9 768 798	1 410 614
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	110 534 527	15 961 186

¹ Земельный участок, общей площадью 66 909 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 Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г.

№ 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	304 420	43 958
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	177 578	25 642
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	117 084	16 907
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	2 063 613	297 986
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	2 114 350	305 312
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	116 379 968	16 805 267
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	597 853	86 330

№ 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	38 654 649	5 581 731
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	132 131	19 080
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	132 131	19 080
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	2 712 536	391 690
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	2 104 444	303 882
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	1 001 639	144 637
ИТОГО:				829 114 784	119 724 175

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

Оценщик ООО «РИГАЛ Консалтинг»

О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Право собственности на следующие объекты оценки:

1. Помещение, назначение: нежилое, площадь 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):

27.07.2023 г.

Срок проведения оценки:

06.07.2023 г. - 27.07.2023 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 формулировке (ФСО IV п. 3):	оценки (в п.п. 7-9 ФСО III) <p>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.</p> <p>2. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Место нахождения СРО: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3.</p> <p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022559-3 от 25.06.2021 г по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" № бланка 003458-КАЗ. Срок действия до 25.06.2024 г.</p>
-----------------------------	---

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028325-1 от 18.08.2021 г по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № бланка 018247-КА1. Срок действия до 18.08.2024 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028326-2 от 18.08.2021 г по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № бланка 010324-КА2. Срок действия до 18.08.2024 г.

Степень участия в оценке:

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

Почтовый адрес:

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

Контакты:

e-mail: info@regalconsulting.ru

тел. +7 495 64 707 28

**Сведения о страховом полисе
Оценщика:**

Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-075840/22 от 22 июля 2022 года. Срок действия с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:

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»).

ОГРН: 1027725006638 от 30 сентября 2002 г.

ИНН: 7725206241 / КПП: 770201001

Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4

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

Исполнитель:

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

**Юридические
Исполнителя: реквизиты**

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

ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года.

Контакты:

e-mail: info@regalconsulting.ru

тел. +7 495 64 707 28

Страховой полис Исполнителя:

Полис страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-075841/22 от 22 июля 2022 года. Период страхования с 20 августа 2022 года по 19 августа 2023 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.

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

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

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

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

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

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

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 Ассоциации СРО «НКСО»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), согласно Устава данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

- 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 теплосеть № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Технический паспорт на сети электроснабжения № б/н от 07.04.2014 г., по состоянию на 07.04.2014 г.
- Договор аренды №1304-23АР от 13 апреля 2023 г.
- Договор №1053-0121/22 аренды имущества котельной от 20 декабря 2022 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 Ассоциации СРО «НКСО».
11. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.
12. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
14. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
15. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
16. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.

17. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
18. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А.
19. «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.
20. «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под. ред. Лейфера Л.А.

Информационные Интернет-ресурсы:

21. Портал недвижимости - [https:// cian.ru/](https://cian.ru/)
22. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru>
23. Портал «СтатРиелт» - <https://statrielt.ru/>
24. Портал Институт «Центр развития» - <https://dcenter.hse.ru/>
25. Портал RusBonds - <https://www.rusbonds.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.

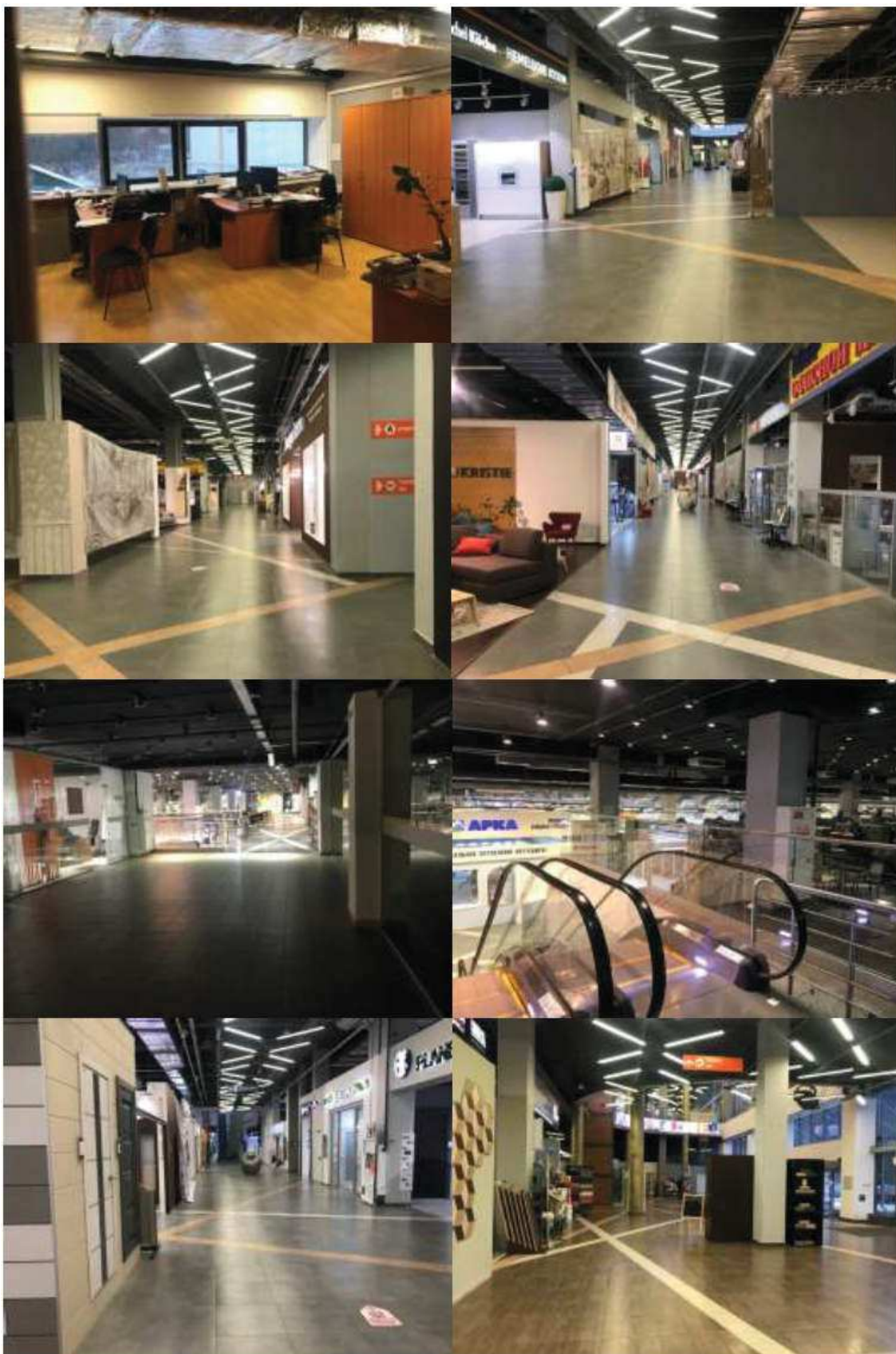
**Фото недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158**

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);





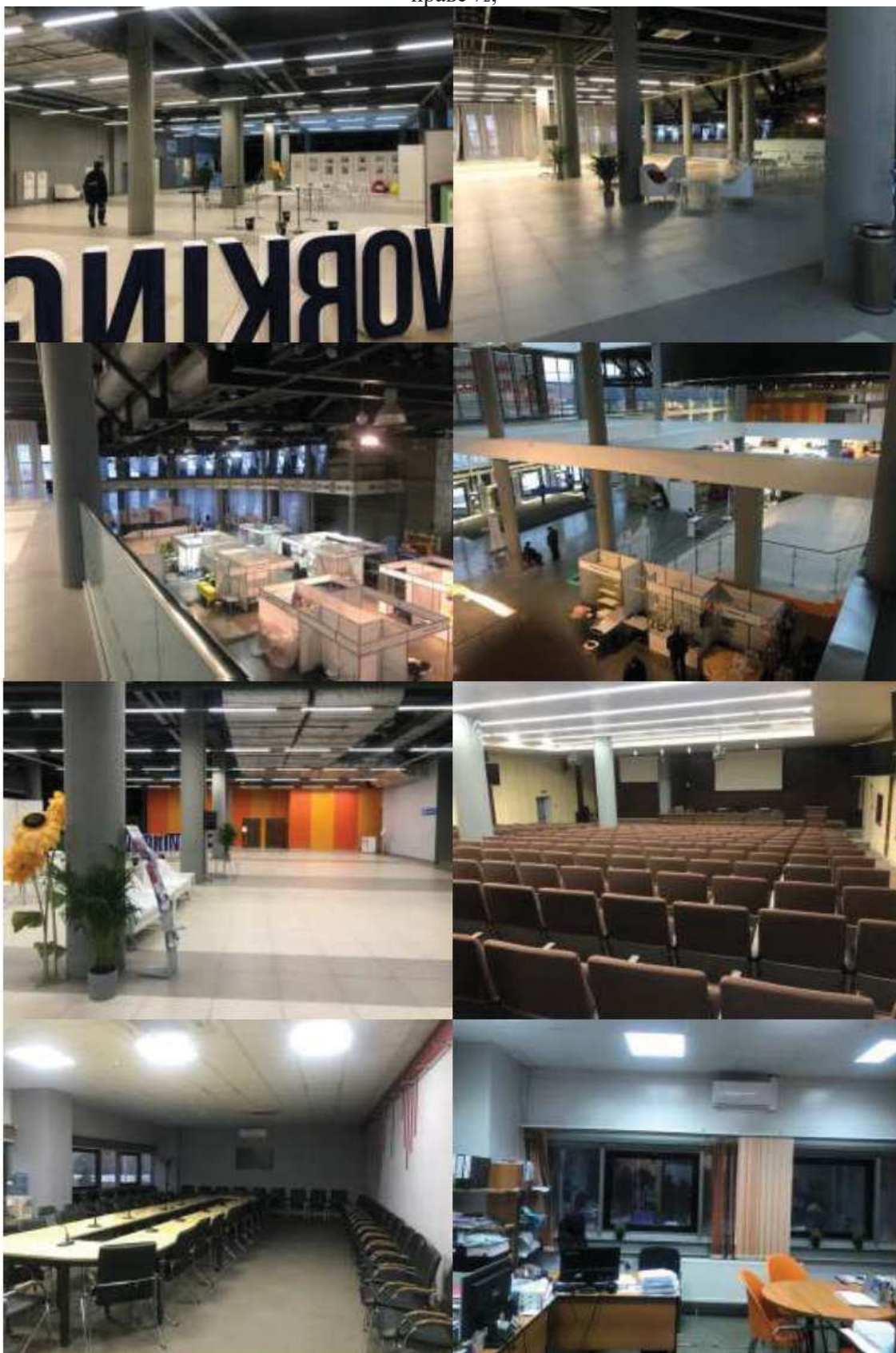
Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом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

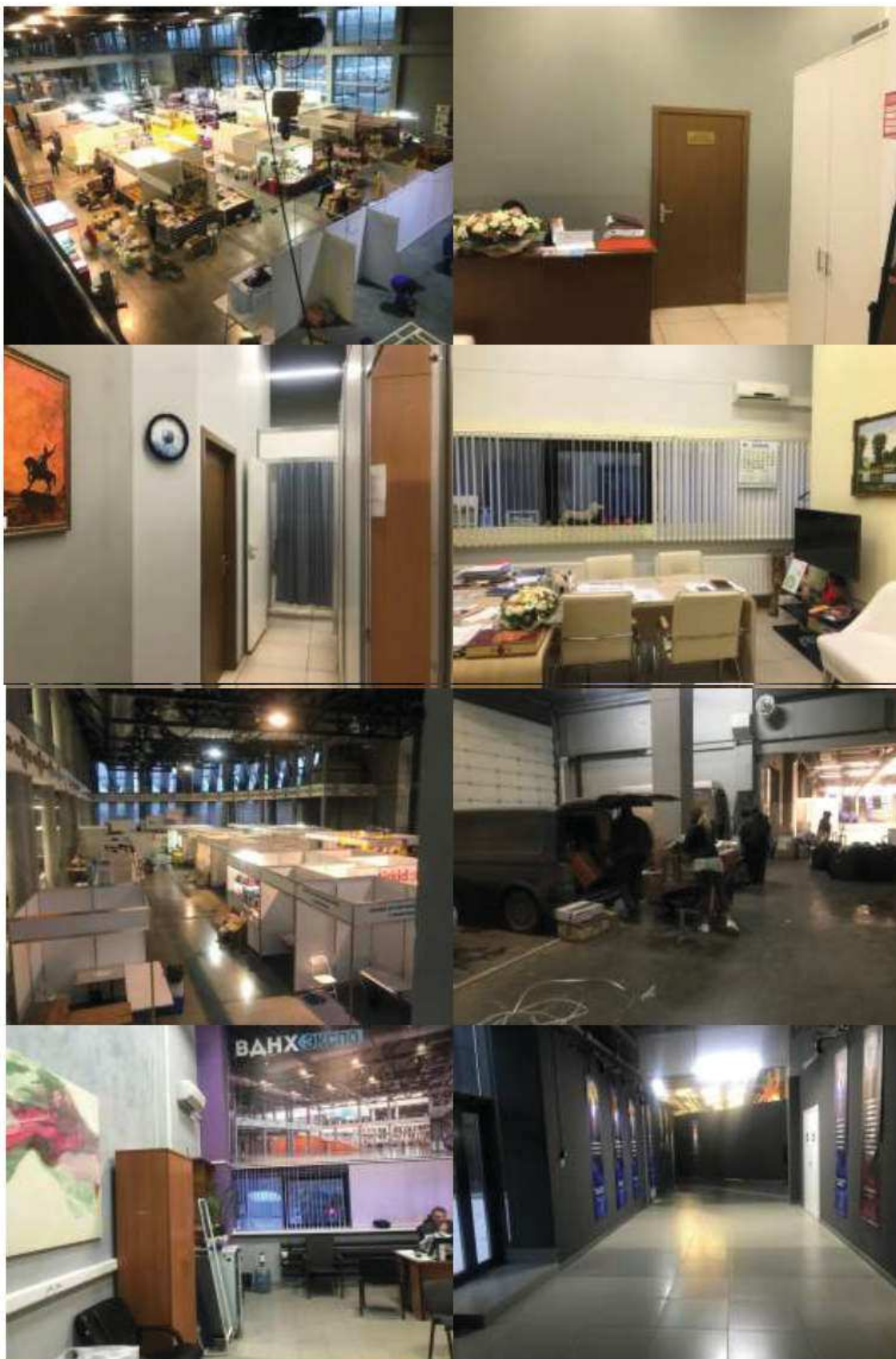


Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования);



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: б, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве $\frac{1}{2}$;



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

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



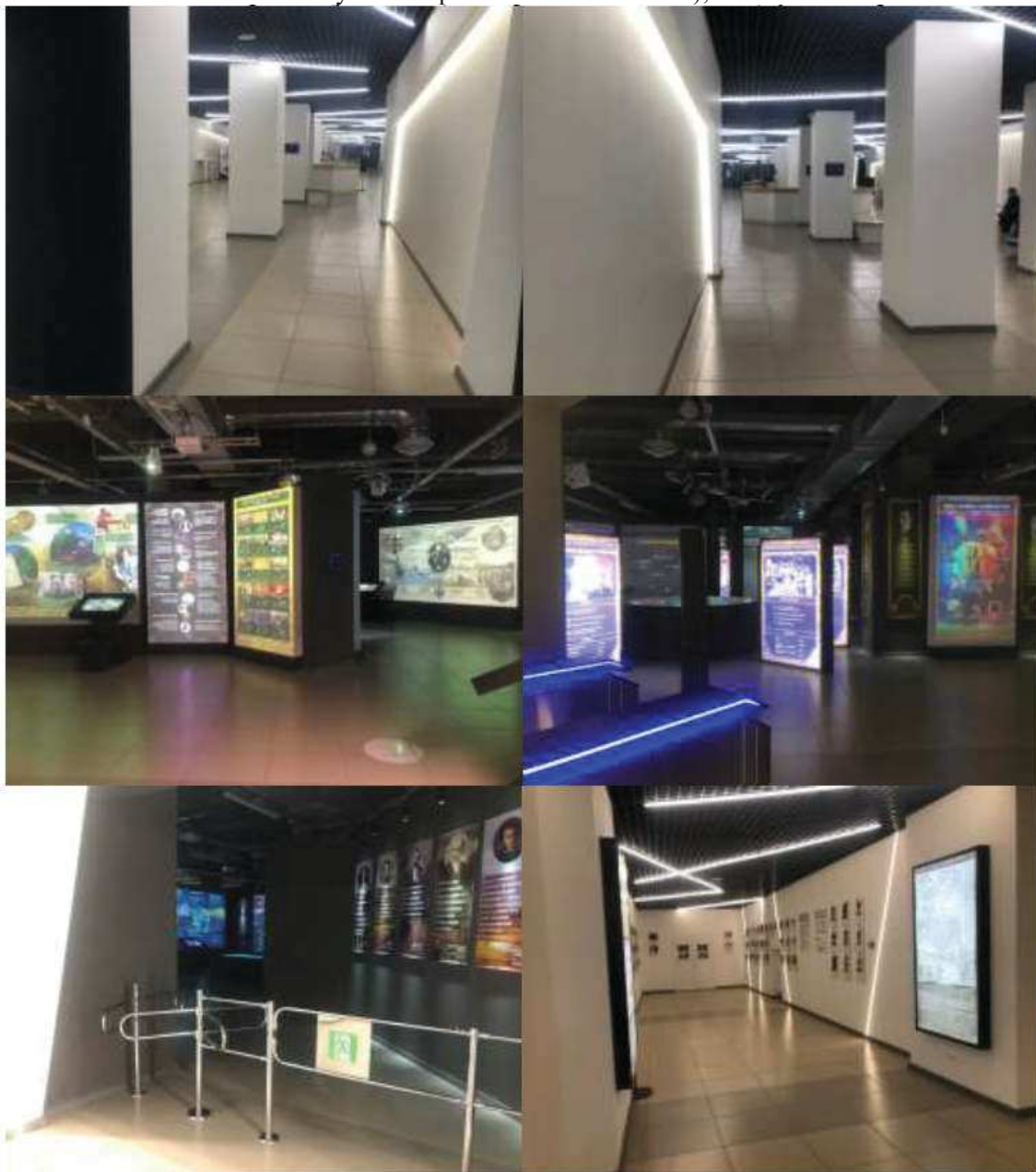
Помещение, назначение: нежилое, площадь 211,5 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 5, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553 (с учетом прав землепользования)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



Помещение, назначение: нежилое, площадь 216,7 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 4, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;



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);

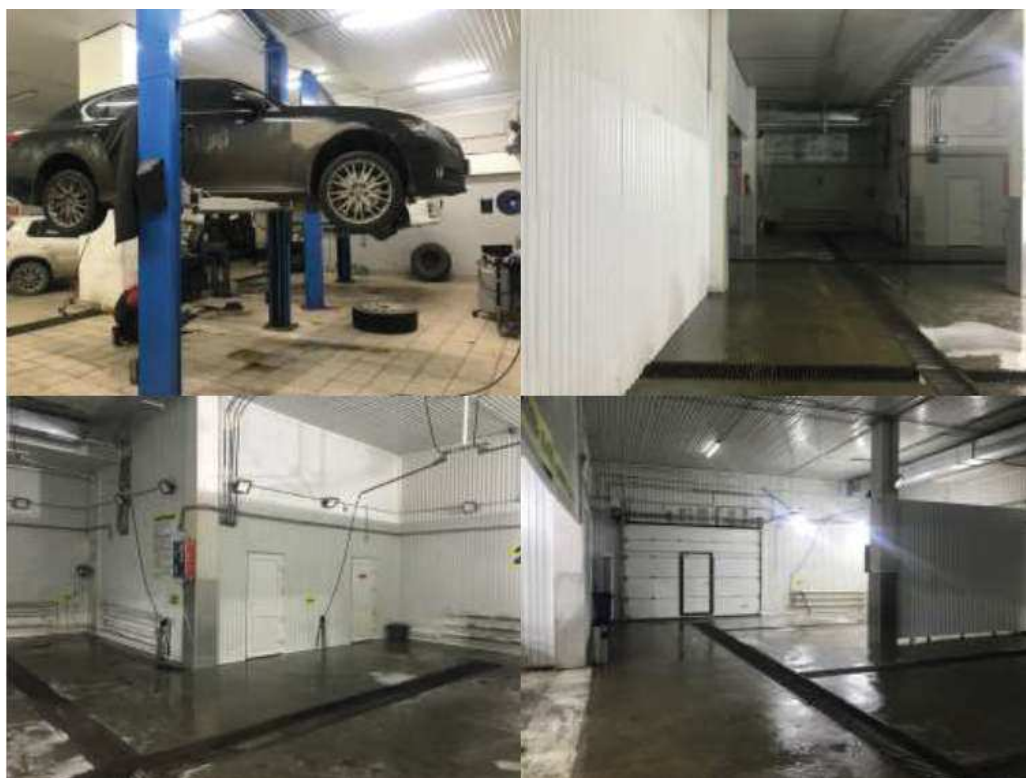


Помещение, назначение: нежилое, площадь 67,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158, номер на этаже 2. Кадастровый номер: 02:55:010715:1551 (с учетом прав землепользования)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



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





Здание, назначение: нежилое здание, площадь 33,4 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д.158. Кадастровый номер: 02:55:010715:1417 (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 принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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	479 773 919,35	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
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	515 985 000,00	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
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	117 657 348,31	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
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);	1	548,20	548,20	02:55:010715:1550	30 437 335,82	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
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	285 804 619,00	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
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	1 732 296,38	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
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	939 217,73	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
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	619 264,44	Закрытый паевой инвестиционный	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте	Доверительное управление

№ 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 ½;						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 ½;	1/2	211,50	105,75	02:55:010715:1553	11 742 970,68	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
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	02:55:010715:1554	12 031 686,74	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
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	151 360 000,00	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
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	02:55:010715:1551	3 725 547,67	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
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	36 278 980,63	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
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	1 854 445,49	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
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	575 269,82	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
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	9 248 086,84	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-	Доверительное управление, аренда (срок действия с

№ 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.	28.03.2023 по 31.12.2023)
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	9 904,38	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	9 904,38	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: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), 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», в лице Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. **Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ГК-1»** (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), 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», в лице Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, со второй стороны, 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», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «ТРАСТ Недвижимость» Каплуна Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, с третьей стороны именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили Договор о нижеследующем:

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

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

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

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

- Нежилые помещения площадью 12 306,91 кв.м.:

- 109-151, 153-179, 182-189, 191-206 и часть помещения 207 площадью 2 170,51 кв.м., на первом этаже;

- 219-236, 238-246 на первом этаже (антресоль);

- 346-357, 359-398, 430 на втором этаже;

- 386, 403, 405-410, 413, 418-427, 429 на втором этаже (антресоль);

- 431-469 на техническом этаже;

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

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

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

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

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

- Нежилое помещение: площадь 211,5 кв. м., этаж: технический, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1553;

- Нежилое помещение площадью 216,7 кв. м, этаж технический, номер на поэтажном плане: 4, кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1554;

- Нежилое помещение: площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический б/н, номер на поэтажном плане: 5, кадастровый номер: 02:55:010715:1664;

- Нежилые помещения площадью 927,3 кв. м., расположенные: 4-8, 16-19, 21, 30, 32, 35-37, 39-41, 64, 67 па первом этаже; 6-17 на техническом этаже, которые являются частью нежилого помещения площадью 11 328,7 кв. м. с кадастровым номером: 02:55:010715:1686.

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

- Эстакада, площадью 1 138,50 кв. м, кадастровый номер: 02:55:010715:1879;

- Эстакада, площадью 4 063,50 кв. м, кадастровый номер: 02:55:010715:1883;

- Наружные сети водопровода, протяженностью 1 168,0 м., кадастровый номер: 02:55:000000:42994;

- Наружные сети канализации, протяженностью 755 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2004;

- Наружные сети электроснабжения, протяженностью 749 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2005;

- Тепловые сети, протяженностью 1 239 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2003;

- Газоснабжение котельной выставочного комплекса по ул. Менделеева 158, протяженностью 305 м., кадастровый номер: 02:55:000000:42993;

- Наружные сети дождевой канализации, протяженностью 856 м., кадастровый номер: 02:55:010715:2087.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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. В случае если Договор не был зарегистрирован Сторонами в установленном порядке, он действует как **краткосрочный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Договора** до момента соответствующей регистрации. В таком случае при отсутствии письменных уведомлений Сторон о расторжении Договора не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до истечения указанного срока, Договор считается перезаключенным каждый раз на следующие 11 (Одиннадцать) месяцев, на тех же условиях. Количество таких продлений не ограничено, при этом суммарный Срок аренды не должен превышать срока по «07» марта 2028 года включительно.

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.

2.4.2. Анализ местоположения Объекта оценки

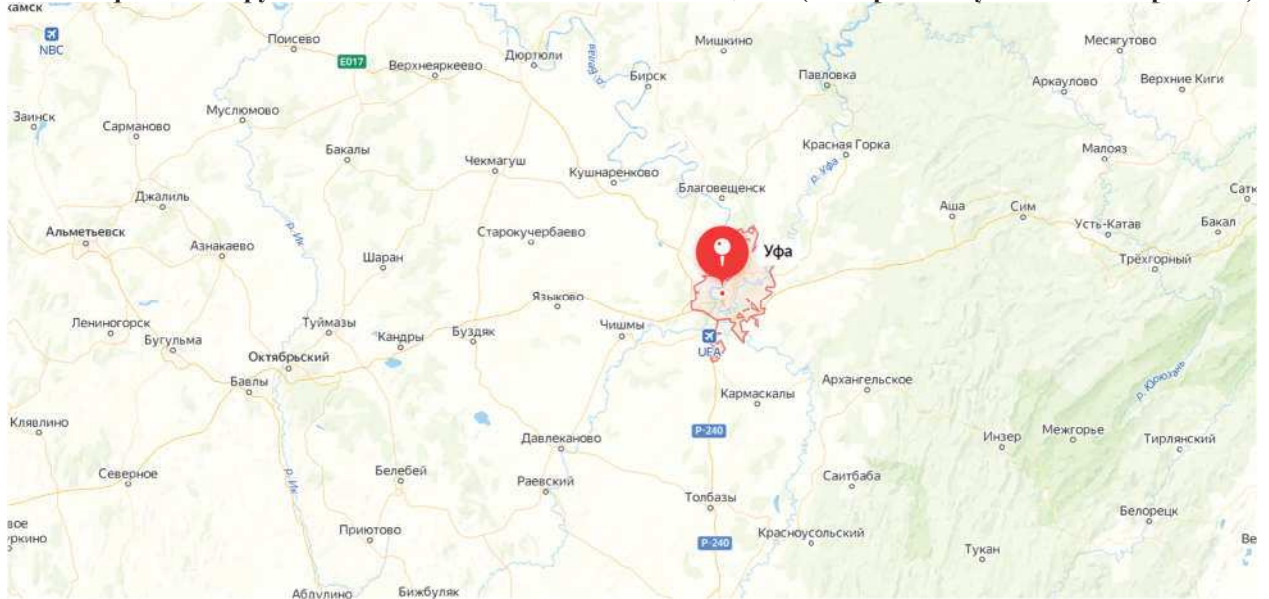
В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объектов недвижимости:

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 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 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).

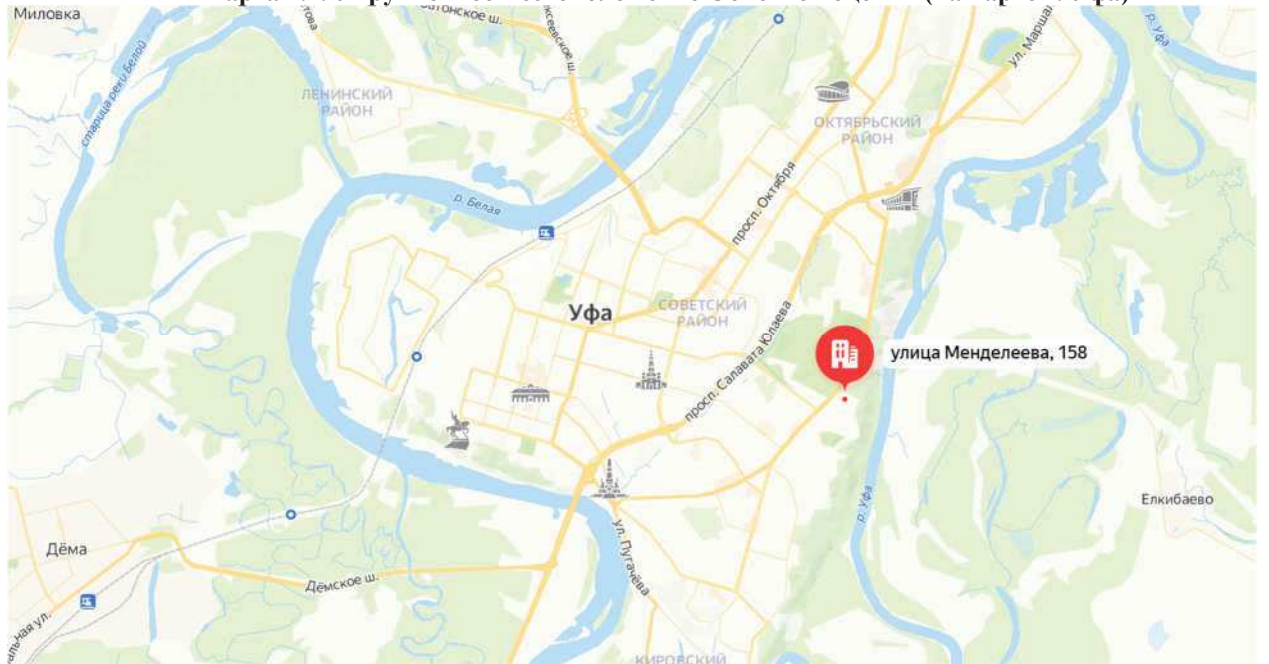
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

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 - 1 144 809 чел. (2021).

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

Городские районы			Административная карта
№ на карте	Район	Население	 The administrative map of Ufa city shows seven districts, each color-coded to match the table. District 01 (orange) is in the west; District 02 (grey) is in the east; District 03 (red) is in the south; District 04 (blue) is in the northwest; District 05 (yellow) is in the south and southwest; District 06 (light blue) is in the north; District 07 (purple) is in the center. The map also shows the city's location relative to the Ufa River and surrounding areas.
01	Дёмский	↗80 714 ^[41]	
02	Калининский	↗207 750 ^[41]	
03	Кировский	↘162 958 ^[41]	
04	Ленинский	↗89 062 ^[41]	
05	Октябрьский	↗246 476 ^[41]	
06	Орджоникидзевский	↘164 682 ^[41]	
07	Советский	↘177 145 ^[41]	

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

Промышленность

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

Добыча нефти

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

Нефтеперерабатывающая промышленность

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

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

Нефтехимическая и химическая промышленность

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

Транспортировка нефти и газа

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

Машиностроение и приборостроение

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

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

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

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

Строительно-монтажные работы и прочие строительные материалы:

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

Деревообрабатывающая промышленность

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

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

Стекольная промышленность

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

Пищевая промышленность

- ОАО «Башкирхлебпром» (изготовление хлебобулочных изделий).
- ОАО «Уфимский мясоконсервный комбинат» (переработка мяса и производство колбасных изделий, в том числе с применением 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



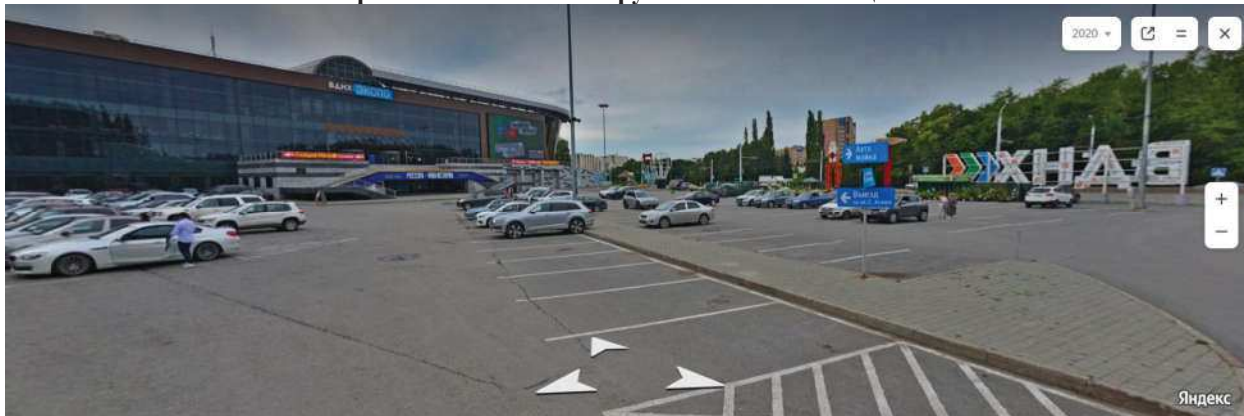
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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..	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	110 142 967
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	394 262 597
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	28 940 258
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	7 486 692
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	267 459 931
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	708 882

№ 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 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 1/2 ;	1/2	18,20	9,10	9,10	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1548	401 963
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;	1/2	12,00	6,00	6,00	Этаж №1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1549	243 707
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	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1553	4 295 325
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	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1554	4 400 931
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	133 232 056
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	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1551	916 376

№ 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	13 063 257
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	139 827
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	139 827
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	2 943 016
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	311 268
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	654 689
ИТОГО:			60 399,10	50 135,85	49 305,25					969 743 569

Источник: данные Заказчика.

Правообладателями данного Комплекса являются:

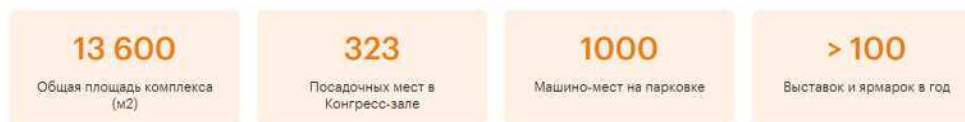
- Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ГК-1»;
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО».

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.bykexpo.ru/>

Выставочный комплекс. Технические характеристики. Конференц-залы.

1 этаж выставочного комплекса

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



Источник: <https://vdnh.bykexpo.ru/>

2 этаж

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



Источник: <https://vdnh.bykexpo.ru/>

Конгресс-зал

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



Конференц-зал №1

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



Конференц-зал №2

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



Источник: <https://vdnh.bykexpo.ru/>

Таблица 2.3 Характеристики выставочного комплекса (литера Е)

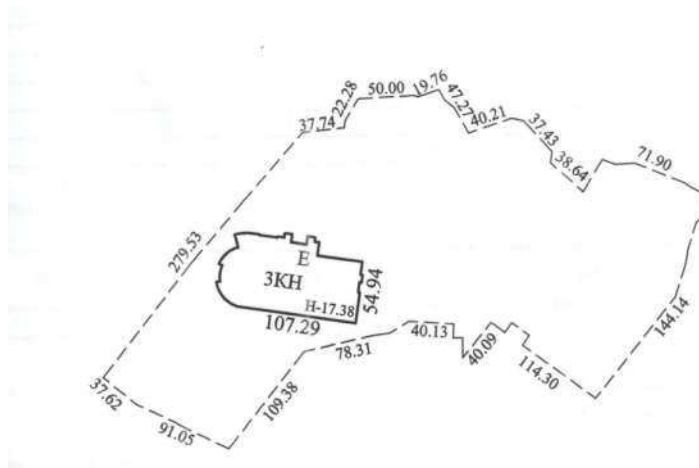
Выставочный комплекс (литера Е)	Торговая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
1 этаж	5 548,9	1 746,7	7 295,6
2 этаж	5 492,5	786,8	6 279,3
3 этаж	2 901,2	522,7	3 423,9
Технический этаж	0,0	783,4	783,4
Итого	13 942,6	3 839,6	17 782,2

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

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	Нежилое строение	выставочный комплекс	цок.эт.- ж/бетонные монолитн., 1-й эт.-ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композицион. и сэндвич панели	3	17 782.2	124861	0	37 192 002

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



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

Таблица 2.4 Физические характеристики выставочного комплекса (литера Е)

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

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

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



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)

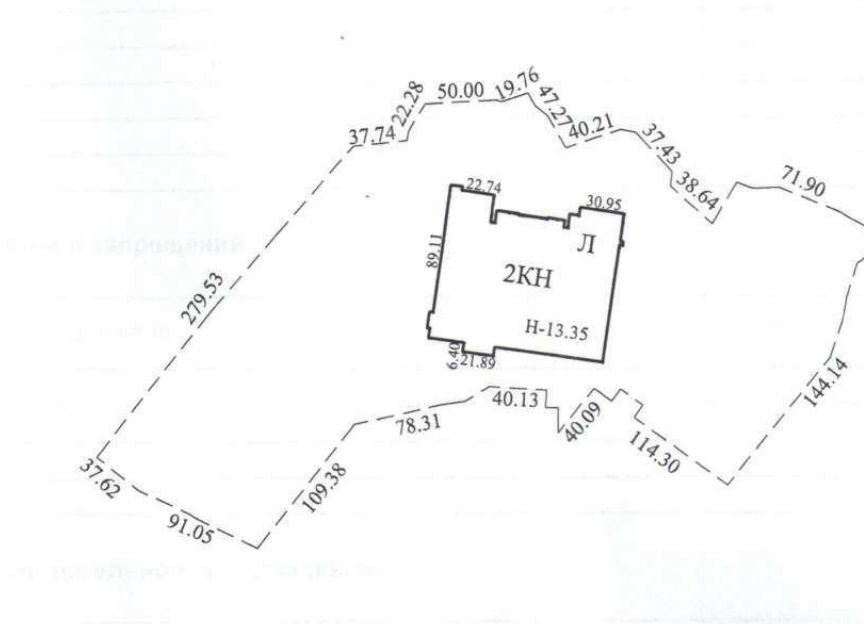
Торговый комплекс (литера Л)	Торговая площадь, кв.м.	Складские помещения, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Общая площадь по этажу, кв.м.
По техническому паспорту и по ЕГРН:				
Подвал	0,0	1 716,3	1 018,1	2 734,4
1 этаж	7 680,3	0,0	4 010,0	11 690,3
1 этаж (антресоль)	1 607,1	0,0	238,1	1 845,2
2 этаж	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 (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	Л	Нежилое строение	торговое	подв.-ж/бетон-монолитн., 1-й и 2-й эт. - ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композицион. 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	807 561 976,32
Год постройки	2014
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	41 786,30 ⁴
Подвал	4 903,60
1 этаж	13 535,50
2 этаж	12 075,30
Технический этаж	11 271,90
Строительный объем, куб. м	191 125
Высота потолков, м	Подвал - 5,50 м., 1 этаж - 6,40 м. 2 этаж - 6,35 м. 3 этаж - 5,14 м., технический этаж - переменная

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

Наименование	Показатель
Наличие перепланировок	Не выявлено
Строительные характеристики	
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Подвал - ж/бетонные монолитные, 1-й и 2-й этажи - ж/бетонные монолитный каркас, заполнение фасадные композиционные сэндвич-панели
Крыша	Плоская мягкая кровля
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное
Водопровод	Имеется (центральный)
Горячее водоснабжение	Имеется (от местной котельной)
Электросети	Имеется (проводка скрытая)
Канализационная сеть	Имеется (центральная)
Система отопления	Имеется (от местной котельной)
Текущее использование площадей	Торговое

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



Источник: <http://roscadastr.com/map>

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

- Принадлежащие владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ГК-1» (объекты оценки):
 - Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 1 138,5 кв.м;
 - Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 4 063,5 кв.м;
 - Наружные сети водопровода, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 168,0 м;
 - Газоснабжение котельной выставочного комплекса по ул. Менделеева 158, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 305,0 м;

- Наружные сети канализации, назначение: сооружения канализации (10.3), тип объекта: сооружение, протяженность: 755,0 м;
- Тепловые сети, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 239,0 м;
- Наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения электроэнергетики (1.1), тип объекта: сооружение, протяженность: 749,0 м;
- Сооружение, назначение: сооружения канализации. Наименование: Наружные сети дождевой канализации протяженностью 856 м..
- Принадлежащие владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»:
 - Трансформаторная подстанция №1;
 - Трансформаторная подстанция №2;
 - Котельная;
 - Трехствольная дымовая труба;
 - Блок хранения топлива;

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

Земельный участок предоставлен в аренду на основании Договора №343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016 г. Срок действия договора аренды земельного участка с 29.09.2015 г. до 29.09.2025 г.


Таблица 2.7 Физические характеристики земельного участка в составе Объектов оценки

Наименование	Показатель
Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок, общей площадью 66 909 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	66 909
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, форма участка многоугольная
Кадастровый номер	02:55:010715:57
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	300 354 501,00
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация)	Электроснабжение, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика.



Источник: <http://roscadastr.com/map>

 **Земельный участок** ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 24.07.2023

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	66909
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)	300354501.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	10.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

**Ограничение прав и обременение объекта
недвижимости**

Доверительное управление
№ 02:55:010715:57-02/101/2017-2
от 09.06.2016

Аренда
№ 02-04/101-04/301/006/2016-5439/2
от 29.09.2015

Аренда
№ 02-04/101-04/372/005/2016-5717/2
от 29.09.2015

№ 02-04/101-04/372/005/2016-5723/1
отсутствует

№ 02-04/101-04/372/005/2016-5717/1
отсутствует

№ 02-04/101-04/201/005/2016-209/1
отсутствует

№ 02:55:010715:57-02/374/2020-12
отсутствует

Аренда
№ 02:55:010715:57-02/374/2020-11
от 31.08.2020

Аренда
№ 02:55:010715:57-02/374/2021-14
от 24.12.2020

№ 02:55:010715:57-02/374/2021-15
отсутствует

Доверительное управление
№ 02:55:010715:57-02/374/2023-23
от 02.03.2023

Аренда
№ 02:55:010715:57-02/374/2021-17
от 29.09.2015

Ограничения прав на земельный участок,
предусмотренные статьей 56 Земельного
кодекса Российской Федерации
от 12.08.2015

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.11.2015

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.05.2016

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.08.2016

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.12.2016

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.12.2016

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.11.2019

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.12.2020

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.03.2022

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

от 28.03.2022

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.04.2022

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 08.04.2022

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 10%.

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 Выписки из ЕГРН № 99/2022/445648221 от 26.01.2022 г. площадь земельного участка с кадастровым номером 02:55:010715:57 составляет 66 909 кв. м. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данные относительно площади земельного участка согласно Выписки из ЕГРН.
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 13⁵ («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 МСФО⁶. 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

⁵ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁶ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Методы оценки

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

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

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

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

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

- (а) развиваются новые рынки;

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

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

Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не 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:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

(б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

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

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

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – 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.

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

Оценщик применил метод дисконтирования денежных потоков, поскольку данный метод применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость, путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. В рамках данного метода есть возможность учета изменения рыночных арендных ставок. При этом, учитывая, что Объект оценки является частью торгового комплекса регионального масштаба, без которого 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 подхода 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 РФ⁷

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост **ВВП** с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост **промышленного производства** в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В **обрабатывающих производствах** в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

⁷ О текущей ситуации в российской экономике. Май - июнь 2023 года,
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.html

Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Выпуск в **сельском хозяйстве** в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0%

г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

В мае **инфляция** составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении **заработная плата** выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. **Уровень безработицы** в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

Рост **кредитования экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	16,8	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	3,9	12,6	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-7,0	0,1	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,8	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-1,0	6,8	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	9,6	14,7	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	9,4	44,6	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-0,2	11,4	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,3	5,9	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,6	-1,1	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,6	-6,3	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IVкв22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
<i>Кредит экономике</i>	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
<i>Кредиты организациям</i>	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
<i>Жилищные кредиты</i>		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
<i>Потребительские кредиты</i>		8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

5.2.1. Анализ социально-экономической ситуации в Республике Башкортостан⁸

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы Республики Башкортостан в январе – мае 2023 года, приведены в таблице ниже.

	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
	январь-май	май	январь-май к январю- маю	май к маю	
Оборот организаций ¹ , млн рублей	1914494,2	410551,0	95,8	113,9	119,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млн рублей	1244347,7	270775,9	91,8	114,6	122,5
Индекс промышленного производства ²	x	x	104,8	117,3	100,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	106047,2	28347,1	107,6	126,2	122,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	1277,9	286,1	102,6	140,8	113,9
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	54856,5	13233,9	100,5	100,0	99,4
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн тонно-км	1103,5	243,6	101,9	100,2	116,9
Оборот оптовой торговли, млн рублей	538745,1	124585,4	122,4	142,0	88,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	471603,0	103619,1	101,1	110,1	103,1
Оборот общественного питания, млн рублей	14039,3	2746,9	105,2	112,2	106,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	134986,6	24645,3	101,8	100,0	106,1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	14,6	x	69,4	37,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	101,8 ⁴	100,4 ⁵	103,9	99,9	115,6
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	104,5 ⁴	103,7 ⁵	91,2	94,9	116,5

⁸ Источник: <https://www.gks.ru/region/doc11180/Main.htm>

	2023 г.		2023 г. в % к 2022 г.		Справочно: январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.
	январь-апрель	апрель	январь-апрель к январю-апрелю	апрель к апрелю	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	51753,7	54070,4	115,7	112,5	113,9
реальная	x	x	110,3	113,2	99,2
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн рублей					
	146772,3	x	79,9	x	189,0

¹ В действующих ценах.

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

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁴ Май 2023 г. к декабрю 2022 г.

⁵ К апрелю 2023 г.

5.2.2. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации⁹

Внешние условия

Развитие мировой экономики

В 2022 году мировая экономика столкнулась с шоками на энергетических и финансовых рынках, в производственном секторе и в сфере логистики. Это привело к рекордному за последние десятилетия росту инфляции (в среднем за год 7,3% в развитых странах и 9,9% в развивающихся). Мировые центральные банки перешли к циклу повышения ставок, чтобы сдержать инфляцию и закрепить инфляционные ожидания. Так, ФРС США за год повысила ставку до 4,25-4,50% с 0-0,25% годовых, что способствовало снижению инфляции до 6,5% г/г в декабре (9,1% г/г – в июне). ЕЦБ также повысил ставку до 2,50% с 0% годовых, инфляция в Еврозоне при этом к концу 2022 года снизилась до 9,2% г/г (10,6% – в октябре). При этом показатели инфляции остаются существенно выше целевых в большинстве крупнейших экономик. В 2023 году продолжится применение жесткой денежно-кредитной политики, что в среднесрочной перспективе будет способствовать дальнейшему замедлению роста потребительских цен. Ужесточение денежно-кредитной политики, энергетический кризис в Европе и замедление китайской экономики (в связи с масштабными

⁹ Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 14 апреля 2023, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

антиковидными ограничениями и кризисом в секторе недвижимости) обусловили замедление роста мирового ВВП в 2022 году до 3,4% после 6,2% годом ранее.

В 2023 году ожидается дальнейшее ухудшение динамики мировой экономики ввиду сохранения жесткости монетарной политики и геополитической напряженности в мире. По данным МВФ (на апрель 2023 года), в текущем году рост мирового ВВП составит 2,8%, в том числе 1,3% в развитых странах (2,7% г/г в 2022 году) и 3,9% г/г в развивающихся (4,0% г/г в 2022 году). При этом многие экспертные оценки еще более консервативны. Замедление роста экономики в 2023 году ожидается в США до 1,6% (2,1% в 2022 году), в Еврозоне – до 0,8% (3,5% в 2022 году) на фоне повышения ставок центральными банками, ухудшения финансовых условий в банковском секторе и сохранения трудностей в производственно-логистических цепочках. При этом, по оценке МВФ, рост ВВП Китая в 2023 году может ускориться до 5,2% (3,0% в 2022 году) в случае стабильной ситуации в стране после снятия антиковидных ограничений, наращивания инфраструктурных инвестиций и восстановления сектора недвижимости благодаря мерам поддержки со стороны государства. Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики близких к оценкам МВФ.

Мировые финансовые и товарные рынки Динамика финансовых рынков в 2022 году была в основном отрицательная. Индекс глобального рынка MSCI World упал на 18% с начала года, отражая значительное падение американского (-20%), японского (-17%), европейского (-16%) и китайского (-23%) рынков. Основными факторами стали снижение финансовых показателей компаний и сокращение позиций инвесторов в рисковом активах из-за резкого роста ставок центральных банков и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры. В начале 2023 года мировой финансовый рынок пережил ряд кризисных явлений, на фоне чего отрицательная динамика сохранилась. В секторальном разрезе наихудшая динамика в 2022 году наблюдалась по технологическим компаниям, наиболее чувствительным к изменению настроений инвесторов. Лучшая динамика отмечается у энергетических компаний на фоне перетока средств инвесторов в «защитные» сектора финансового рынка и роста мировых цен на энергоресурсы. Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции, и соответственно скоростью завершения цикла ужесточения денежно-кредитной политики, а также динамикой баланса международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

Мировые цены на продовольствие в 2022 году росли на фоне последствий санкционных ограничений, перебоев с поставками, высоких цен на природный газ и удобрения. К концу года цены начали снижаться по мере решения проблем с логистикой и снижения цен на энергоносители и удобрения. По данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2022 году вырос на 14,3%, в том числе на зерновые – на 17,9%. В феврале текущего года индекс цен на продовольствие снизился на 8,1%, на зерновые – вырос на 1,4%. Согласно прогнозу Всемирного банка, рост цен на пшеницу в 2023 году продолжится.

На мировых энергетических рынках проходят процессы глубокой трансформации, которые существенно меняют объемы и структуру спроса, ведут к обострению конкуренции и фрагментации торговых связей.

Цены на нефть в 2022 году достигли многолетних максимумов после введения антироссийских санкций и отказа западных энергетических компаний от сотрудничества с Россией. Средняя цена на нефть марки Brent в 2022 году составила 98,7 долл. США за баррель (рост на 48,3 процента). При этом в первые три месяца текущего года, котировки нефти Brent перешли к снижению, опустившись к концу марта до уровня 80,2 долл. США за баррель. По оценкам, стоимость барреля нефти марки Brent в 2023 году составит 80,7 долл. США, к 2026 году снизится до 70,6 долл. США за баррель, но останется выше уровня 2021 года (66,6 долл. США за баррель).

Среднегодовая цена на природный газ в 2022 году выросла в 2,5 раза относительно 2021 года, чему способствовали попытки стран ЕС заместить российские энергоресурсы и сохраняющийся структурный дефицит на европейском рынке природного газа. Вместе с тем за первый квартал 2023 года цены на природный газ снизились к декабрю 2022 года более чем на 60%, в среднесрочной перспективе ожидается продолжение сокращения цен.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году

В 2023 году нефтегазовый экспорт сократится на 6,7% в реальном выражении, ненефтегазовый экспорт будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны. Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год). Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году. Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года. В 2023 году ожидается увеличение номинальных заработных плат на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. Рост реальных располагаемых доходов населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов. До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень безработицы составит 3,5% рабочей силы). Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост оборота розничной торговли на 5,3%, объема платных услуг населению на 3,5 процента.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2023 году составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт

восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортнологистическом комплексе.

В результате российская экономика в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

Среднесрочный прогноз на 2024–2026 годы

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным. Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом нефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год). Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России. Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году. Инфляция в условиях завершения перестройки производственнологистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

**Министерство экономического развития
Российской Федерации**



Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Базовый вариант)

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет*	оценка*	прогноз*		
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель		98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,2	104,9	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	153435**	159810	170173	181232	193408
Номинальный объем (85 субъектов)	млрд руб.	153435	157777	167774	178449	190235
Темп роста	% г/г	97,9	101,2	102,0	102,6	102,8
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	101,7	104,3	103,6	103,7
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд руб.	98459	96858	103918	110994	118530
Индекс промышленного производства	% г/г	99,4	100,2	102,5	102,9	103,0
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	108,1	98,2	104,7	103,8	103,7
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,1	101,9	102,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	101,4	104,6	104,2	104,1
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд руб.	27865	29629	32197	34991	38248
Темп роста	% г/г	104,6	100,5	103,2	103,7	104,5
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	105,8	105,3	104,8	104,6
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд руб.	42513	46613	50922	54971	59414
Темп роста	% г/г	93,3	105,3	103,5	103,5	103,6
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,2	105,5	104,3	104,3
к ВВП	%	27,7	29,5	30,4	30,8	31,2
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд руб.	12722	14468	15528	16621	17809
Темп роста	% г/г	103,6	103,5	102,5	102,5	102,6
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	109,9	104,8	104,4	104,4
к ВВП	%	8,3	9,2	9,3	9,3	9,4
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	39142	41425	43906	46560
Темп роста	% г/г	91,5	100,8	105,8	106,0	106,0
к ВВП	%	25,3	24,8	24,7	24,6	24,5
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд руб.	47612	46618	49352	52302	55501
Темп роста	% г/г	97,9	97,9	105,9	106,0	106,1
к ВВП	%	31,0	29,5	29,4	29,3	29,2
Амортизация						
Номинальный объем	млрд руб.	9798	10763	11821	12979	14233
Темп роста	% г/г	113,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	6,4	6,8	7,0	7,3	7,5
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд руб.	170100	186849	205234	225336	247103
Темп роста	% г/г	111,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	110,9	118,4	122,3	126,3	129,9
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд руб.	33027	36867	39956	42933	46171
Темп роста	% г/г	112,1	111,6	108,4	107,5	107,5
к ВВП	%	21,5	23,4	23,8	24,1	24,3

* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

** ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	64191	71178	76802	82143	87572
	% г/г	112,6	110,9	107,9	107,0	106,6
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	99,0	105,4	102,8	102,8	102,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	99,0	103,4	102,6	102,6	102,7
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	13919	14375	14954	16143	17503
трудоспособного населения	% г/г	119,4	103,3	104,0	108,0	108,4
пенсионеров	руб./мес.	15172	15669	16300	17596	19078
детей	руб./мес.	11970	12363	12860	13883	15053
	руб./мес.	13501	13944	14505	15659	16978
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	588,3	465,9	484,0	496,2	505,1
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,0	79,2	103,9	102,5	101,8
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	86,0	100,8	104,3	103,7	102,7
	%	25,9	22,6	22,2	21,6	20,9
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	244,6	233,8	251,6	264,0	277,1
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	79,9	111,4	105,9	103,1	103,4
	%	10,8	11,3	11,5	11,5	11,5
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	343,7	232,1	232,5	232,2	228,0
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	92,2	93,3	102,7	104,2	101,9
	%	15,1	11,3	10,6	10,1	9,4
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	49,3	52,7	56,9	61,0
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	87,5	102,7	106,0	107,0	105,5
	%	2,1	2,4	2,4	2,5	2,5
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	280,4	313,8	332,8	347,4	362,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	92,2	111,9	106,1	104,4	104,4
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	83,1	107,4	104,2	102,4	102,5
	%	12,3	15,2	15,2	15,1	15,0
Торговый баланс						
Номинальное значение к ВВП	млрд долл. США	308,0	152,1	151,2	148,7	142,5
	%	13,5	7,4	6,9	6,5	5,9
Счет текущих операций						
Номинальное значение к ВВП	млрд долл. США	233,0	86,8	81,0	73,6	63,6
	%	10,2	4,2	3,7	3,2	2,6
Численность рабочей силы	млн чел.	74,9	75,2	75,5	75,8	76,3
Численность занятых в экономике	млн чел.	72,0	72,5	72,8	73,2	73,7
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,0	2,7	2,7	2,7	2,6
Уровень безработицы	% к рабочей силе	3,9	3,5	3,5	3,5	3,5
Производительность труда	%	97,6	100,4	101,6	102,1	102,1
Курс доллара США	рублей за доллар	67,5	76,5	76,8	77,6	78,8

* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту высококлассной торговой недвижимости. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

4. Сегментация рынка коммерческой недвижимости

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости все объекты недвижимости разделены на основные группы по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов. Отметим, что в отличие от предыдущего издания, в этом мы разделили друг от друга офисную и торговую недвижимость и, соответственно, приводим данные по операционным расходам для каждой из нижеприведенных групп объектов недвижимости и сходных с ними объектов.

- Производственно-складская недвижимость.
- Офисная недвижимость.
- Торговая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов, а также классификация объектов офисной и торговой недвижимости. Классификация, положенная в основу данного справочника, разрабатывалась в соответствии с существующими и признанными классификациями аналитических агентств, риелторов, девелоперов и консультантов, которые часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям. Отдельные варианты из них получили широкое распространение. Речь идет, например, о классификации офисной и складской недвижимости

34

компаний Knight Frank¹, Swiss Realty Group² и отдельных авторов, таких как Стерник Г.М.³

4.1. Офисная недвижимость. Классификация

1. **Высококласные офисы (Офисы классов А, В⁴)** – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

¹ Источник: <https://www.knightfrank.ru/research/classification>

² Источник: <http://g-logistic.ru/klassifikatsiya-skladov>

³ Источник: http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm

⁴ Промежуточные классы (А+, А-, В+, В-) отнесены к основным классам А и В соответственно

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

2. **Офисные объекты класса С и ниже** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

4.2. Торговая недвижимость. Классификация

1. **Высококласная торговая недвижимость** – 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.
2. **Прочие торговые и сходные типы объектов** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные

36

кружки, детские сады, а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир и т.п. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов или офисных центров, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

4.3. Производственно-складская недвижимость. Классификация

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью

Актив
Чтобы акт
"Параметр

37

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

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. Спрос¹⁰

Экспансия российских ритейлеров находится в активной стадии. После ухода ряда международных операторов отечественные бренды получили возможность укрепить свои позиции на рынке. Многие ритейлеры сфокусировались на том, чтобы расширить свою ассортиментную матрицу, а также арендовать наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях. Например, Sela увеличивает товарный ряд детской одежды, в YOU помимо одежды теперь можно приобрести обувь, а 12 STOREEZ объявила о желании добавить в свой ассортимент товары для дома. Zarina, которая ранее специализировалась на женской одежде, анонсировала запуск мужской линейки ZRN MAN.

Помимо российских ритейлеров, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки. За I полугодие 2023 г. российский рынок пополнился 16 новыми брендами. 43,7% новых открытий пришлось на бренды из Турции, 31,2% на Ливан, Белоруссия – 12,5% и по 6,3% на Эстонию и

¹⁰ I полугодие 2023 | Регионы | Торговые центры, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-regiony-torgovye-tsentry/>

Австралию. Категория «Товары для спорта» составила 6,2% (2XU) от общего объема открытий, «Товары для дома» 18,8% (Swed House, Madame Coco, Karaca Home), остальное же пришлось на категорию «Одежда и обувь» (LTV, Beymen Club, Loft, Mudo, NetWork, AC&Co, BonBon Lingerie, MAAG, Vilet, DUB, ECRU). В целом можно отметить, что 23 из 66 брендов, заявивших о своем намерении выйти в Россию с начала 2022 г., уже открыли свои двери для покупателей. Также присутствует интерес со стороны иранских и индийских брендов, однако представители этих стран пока находятся на стадии изучения и оценки российского рынка.

В то же время уход иностранных брендов из России продолжается, хотя темпы сокращаются. Так, за первые полгода 2023 г. четыре бренда New Balance, Converse, Michael Kors и Pandora завершили свою деятельность в формате монобрендовых бутиков – на их месте открылись мультибрендовые магазины Trendzone, NCF, МультиК и PanClub, предлагающие как продукцию исходных брендов, так и другие товары.

Рисунок 5.1

Таблица 3 Примеры экспансии российских ритейлеров в торговых центрах регионов России (выборочно) Источник: <i>Nikoliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров</i>	
Melon Fashion Group	Gloria Jeans
Открытия в 2023 г.	
Sela: ТРЦ «Гринвич» г. Екатеринбург ТРК «Красный Кит» г. Мытищи ТРЦ «Макси» г. Архангельск Befree: ТРЦ «Торговый парк №1» г. Тверь ТРЦ FORUM г. Пермь (переезд на новую локацию, увеличение площади) Love Republic: ТРК «Мурманск Молл» г. Мурманск ТРК «Brosco Mall» г. Хабаровск ТВК «Калина Молл» г. Владивосток Zarina: ТРЦ «Галерея Вояж» г. Тюмень ТРЦ «Аура» г. Ярославль ТРЦ «Град» г. Воронеж	ТРК «Седанка Сити» г. Владивосток ТРК «Модный квартал» г. Иркутск ТРК «Европа Сити Молл» г. Волгоград ТРЦ «iMall Эспланада» г. Пермь ТЦ Nexty г. Смоленск ТРЦ «Фестиваль» г. Ангарск
Планы на 2023 г.	
Удвоить открытия 2022 г. (в 2022 г. было 113 открытий)	Открыть за 2023 г. 130 магазинов, включая переезды на лучшие места

5.4.2. Предложение¹¹

Объем ввода качественных торговых площадей в России, включая Москву и Санкт-Петербург, по итогам I полугодия 2023 г. составил 77,2 тыс. кв. м, из которых 60% пришлось на столицу и только 40% на регионы, где в течение первых шести месяцев открылось четыре торговых центра «районного» формата: ТЦ «Шадринск Холл» арендопригодной площадью 13,5 тыс. кв. м в Шадринске, ТЦ «Торпедо» в Нижнем Новгороде (GLA 8 тыс. кв. м), ТЦ «Грани» в Новосибирске (GLA 5 тыс. кв. м), ТЦ «Космос» (GLA 4,4 тыс. кв. м) в городе Брянск. По сравнению с прошлым годом объем ввода сократился в два раза.

¹¹ I полугодие 2023 | Регионы | Торговые центры, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-regiony-torgovye-tsentry/>

Рисунок 5.2

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022	П1 2023**
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,4	29,2	30	29,8
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	218,2	405,2	87,1	77,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м*	17,2	17,7	18,3	18,1
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м*	0	313 900	61 632	30 850
Количество открытых ТЦ, штук*	0	6	3	4
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	194	200	209	203

*Все города России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга
**С 1 кв. 2023 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован охват по городам-спутникам Москвы).

Однако на вторую половину года планируется открытие существенно большего числа объектов, в результате чего годовой объем ввода в регионах составит порядка 290 тыс. кв. м. В целом, в региональном девелопменте торговых центров сохраняется сдержанная активность и тренд на увеличение доли ввода новых объектов форматов «районный» и «окружной».

Рисунок 5.3



В целом, на 2023 год запланировано открытие 274 тыс. кв.м. (по 137 тыс. кв.м. в регионах и в Москве). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов. Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ. По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых сделок по аренде помещений в торговых центрах.

- В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

- К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.

- В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.

- Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

Аналитики консалтинговой компании NF Group оценили обеспеченность качественными торговыми площадями в 15 городах-миллионниках за 2022 год. Согласно исследованию, показатель оценивается в среднем в 507 кв. м/1 000 жителей по итогам года. С 2019 года эта цифра увеличилась на 7,4%, максимальный прирост отмечен в трех городах (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) – в Перми (+49%), Казани (+14%) и Челябинске (+9%). Самара уже шестой год подряд лидирует в рейтинге по обеспеченности населения торговыми площадями – 757 кв. м/1 000 чел. Пермь стала одним из наиболее активно развивающихся городов в части увеличения количества торговых объектов. Если раньше город занимал последнее место в рейтинге, то с 2019 года он поднялся на три позиции и вышел на 12 место, увеличив показатель на 49%, до 384 кв. м/1 000 чел. благодаря открытию в 2021-2022 гг. двух торговых центров: ТЦ «Планета» (GLA: 83 тыс. кв. м) и iMALL (GLA: 40,5 тыс. кв. м).

Рисунок 5.4



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/89722>

Обеспеченность торговыми площадями в 15 городах-миллионниках по итогам 2022 года оценивается в среднем в 507 кв. м/1 000 жителей. С аналогичного периода 2019 года показатель увеличился на 7,4%, максимальный прирост отмечен в трех городах – в Перми (+49%) благодаря открытию ТЦ «Планета» (GLA: 83 тыс. кв. м) и ТЦ iMALL (GLA: 40,5 тыс. кв. м) в составе МФЦ «Эспланада», в Казани (+14%) благодаря открытию крупного ТЦ KazanMall (GLA: 52 тыс. кв. м) и в Челябинске (+9%) в связи с вводом в эксплуатацию ТРЦ «Таганай» (GLA: 35 тыс. кв. м) в 2022 году.

Шестой год подряд лидером рейтинга по обеспеченности населения торговыми площадями является Самара. При этом последним крупным объектом стал ТРК «Эль Рио» (GLA: 39,7 тыс. кв. м), открытие которого состоялось в 2019 году, что в совокупности с отрицательной динамикой численности населения обеспечило увеличение насыщенности торговыми объектами с 757 кв. м/1 000 чел. в 2019 году до 771 кв. м/1 000 чел. в 2022 году.

Пятерка лидеров среди городов-миллионников в России по показателю обеспеченности качественными торговыми площадями практически не изменилась. Помимо Самары в топ-5 по-прежнему входят Екатеринбург (679 кв. м/1 000 чел.), Нижний Новгород (583 кв. м/1 000 чел.), Москва (580 кв. м/1 000 чел.) и Воронеж (521 кв. м/1 000 чел.), который сместил из топ-5 Ростов-на-Дону. Екатеринбург остается ведущим городом-миллионником после Москвы и Санкт-Петербурга по объему качественных торговых объектов с общей арендопригодной площадью более 1 млн кв. м.

В Самаре по итогам 2022 года работает 21 торговый центр совокупной арендопригодной площадью 876,1 тыс. кв. м. В 2023 году планируется завершить строительство торгово-развлекательного комплекса «ТочкаСити» (бывш. «Алабинский») арендопригодной площадью 20 тыс. кв. м, благодаря чему обеспеченность торговыми площадями в городе может вырасти до 788

кв. м/1 000 чел. Также ожидается, что на Заводском шоссе начнется строительство нового торгового комплекса районного или окружного масштаба. В среднесрочной перспективе продолжится процесс реконцепций и реновации функционирующих ТЦ: так, в 2022 году на месте ТРЦ «Московский» открылся аутлет Letout, в ТЦ «Космопорт» была обновлена общая зона, а в ТЦ «Аврора» вместо фуд-корта анонсирован комплекс для гастроэнтузиастов FOOD PARK.

Екатеринбург – четвертый по численности населения город России и второй по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов-миллионников (679 кв. м/1 000 чел.). В городе функционирует 32 профессиональных торговых центра совокупной арендопригодной площадью более 1 млн кв. м, а кроме того, множество районных объектов с арендопригодной площадью не более 10 тыс. кв. м, при этом около 80% составляют небольшие торговые галереи. Последние четыре года рынок торговой недвижимости города отличался низкой девелоперской активностью: в период с 2017 по 2020 год был открыт всего один объект – первый региональный аутлет-центр Brands Stories (GLA: 10,3 тыс. кв. м). В 2021 году состоялось открытие самого большого после ТРЦ «Гринвич» (GLA: 220,8 тыс. кв. м) торгового центра Екатеринбурга – Veer Mall (GLA: 76 тыс. кв. м). Большинство собственников значимых торговых центров в городе заинтересованы в обновлении концепций из-за их устаревания. В 2023 году ожидается окончание строительства микрорайонного торгового объекта Enter (GLA: 3,6 тыс. кв. м). Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями в случае его ввода в эксплуатацию достигнет 681 кв. м/1 000 чел. В перспективе в городе может появиться еще один крупный объект в составе транспортно-пересадочного узла (ТПУ) – ТЦ «Золотой» (GLA: 120 тыс. кв. м).

Нижний Новгород остается одним из самых насыщенных современными торговыми центрами городов в России: показатель обеспеченности составляет 583 кв. м/1 000 чел., объем торговых площадей в городе достиг 719,8 тыс. кв. м. Предложение качественных площадей представлено не только объектами регионального и суперрегионального масштаба площадью от 80 тыс. кв. м, но и качественными торговыми центрами районного формата. С 2019 года было открыто всего два торговых центра – ТЦ «Автозаводец» (GLA: 10,7 тыс. кв. м) и ТРЦ «Океанис» (GLA: 31,9 тыс. кв. м).

Москва заняла четвертое место по уровню обеспеченности торговыми площадями (580 кв. м/1 000 чел.). На сегодняшний день в Москве функционирует более 320 качественных торговых центров совокупной арендопригодной площадью 7,3 млн кв. м. С 2017 года новое предложение столицы было сформировано в основном за счет малоформатных торговых объектов. Половина строящихся в Москве ТЦ, анонсированных к выходу в 2023 году, являются торговыми центрами районного и окружного форматов, что говорит об изменении потребительского поведения, наличии небольшого количества участков для строительства крупных объектов, а также ухода западных брендов, которые арендовали большие площади под открытие собственных магазинов. Количество качественных малоформатных центров с арендопригодной площадью менее 30 тыс. кв. м, планируемых к вводу в 2023 году в Москве, может увеличиться за год с 10 до 16, причем средняя площадь заявленных ТЦ составит 11 тыс. кв. м. В случае реализации всех объектов показатель

обеспеченности качественными торговыми площадями на конец 2023 года может составить 594 кв. м/1 000 чел.

Воронеж занимает пятое место по уровню обеспеченности торговыми площадями среди городов-миллионников. Открытие небольшого микрорайонного торгового центра «Проспект» (GLA: 4,3 тыс. кв. м) в 2022 году и отрицательная динамика численности населения обеспечили выход в пятерку лидеров. На конец 2022 года в городе функционируют 17 концептуальных торговых центров суммарной арендопригодной площадью 546,7 тыс. кв. м, которые преимущественно сконцентрированы в правобережной части города. На сегодняшний день в городе ведется строительство районного торгового центра «Ласточкино» (GLA: 8,1 тыс. кв. м) в Ленинском районе, что позволит увеличить показатель обеспеченности до 529 кв. м/1 000 чел. Помимо нового строительства, продолжилась реконцепция ТРЦ Сити-парк «Град», где обновляют общие зоны, фуд-корт и торговые галереи.

Совокупный объем предложения рынка современной торговой недвижимости Ростова-на-Дону формируют 16 объектов суммарной арендопригодной площадью 573,1 тыс. кв. м. В структуре преобладают ТЦ районного формата. Показатель обеспеченности в городе составляет 505 кв. м/1 000 чел., значение остается стабильным и не корректировалось с 2018 года. При отсутствии нового строительства ТЦ действующие объекты в минувшем году активно замещали западных арендаторов новыми игроками. Так, ростовский ТРЦ «Горизонт» стал одним из лидеров по обновлению пула арендаторов, обогнав столичные торговые центры. Помимо мультибрендовых пространств, здесь открылись: бренд повседневной одежды премиум-класса RUCK&MAUL, мультибрендовый магазин lady & gentleman CITY, фэшн-бренд Urban Vibes, SODAMODA, бутик Akhmadullina Dreams, европейские бренды KETROY и MARC O'POLO. В 2023 году здесь откроются фэшн-бренды LIME и ЕМКА.

Объем предложения качественных торговых площадей в Челябинске составляет 531,1 тыс. кв. м, а насыщенность рынка – 450 кв. м/1 000 чел. Немаловажной чертой, характеризующей торговый сегмент Челябинска, является сохраняющийся ярко выраженный дисбаланс качественных торговых центров и объектов, которые не относятся к таковым, – менее половины ТЦ города являются неконцептуальными, не соответствующими новым запросам рынка и потребителей, характеризуются хаотичным пулом арендаторов, высокой ротацией и объемом свободного предложения. Последним объектом, введенным в эксплуатацию в 2022 году, является ТРЦ «Таганай» (GLA: 35 тыс. кв. м). Также началось строительство пятиэтажного ТРЦ Fabric в центре Челябинска, который может пополнить рынок в ближайшие два-три года.

Уфа находится на десятом месте по совокупному объему предложения качественной торговой недвижимости и на восьмом – по обеспеченности населения торговыми площадями. Арендопригодная площадь качественных ТЦ города составляет 506,1 тыс. кв. м, а насыщенность рынка ниже среднего показателя других городов-миллионников – 446 кв. м/1 000 чел. Торговую недвижимость Уфы отличает наличие значительного количества объектов рыночного формата, которые продолжают успешно функционировать наряду с качественными ТЦ. Несмотря на

отсутствие нового строительства, связанного с социально-экономическими факторами и национальными особенностями, в городе присутствует ряд объектов, которые нуждаются в реконцепции. В перспективе Уфа может пополнять качественное предложение рынка за счет обновления устаревших торговых центров.

Омск находится на девятом месте рейтинга, опередив Санкт-Петербург, Казань, Пермь, Красноярск, Новосибирск и Волгоград по совокупному объему предложения качественной торговой недвижимости. В городе функционируют 17 объектов совокупной арендопригодной площадью 499,3 тыс. кв. м, из которых к качественным можно отнести только три: ТРЦ «Мега», открытый в 2009 году (GLA: 130 тыс. кв. м), две очереди ТЦ «Континент» (общая GLA: 151 тыс. кв. м), а также ТЦ «Триумф», открытый в 2007 году (GLA: 30,8 тыс. кв. м). Для Омска характерно количественное преобладание объектов районного формата. Так, в 2022 году было открыто два небольших торговых объекта – «Квартал Л» и «Парк» – суммарной арендопригодной площадью 8 тыс. кв. м.

Санкт-Петербург – второй по численности населения город России (после Москвы) и десятый по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов-миллионников (401 кв. м/1 000 чел.). Арендопригодная площадь профессиональных ТЦ города составляет 2,2 млн кв. м. В 2023 году ожидается открытие IV очереди ТЦ «Заневский Каскад» (GLA: 30 тыс. кв. м) и ТЦ в Колпино (GLA: 10 тыс. кв. м), что позволит увеличить обеспеченность до 408 кв. м/1 000 чел. В перспективе ожидается открытие самого масштабного из заявленных проектов – многофункционального торгового комплекса Hollywood (GLA: 71 тыс. кв. м).

В Казани функционирует 17 профессиональных и полупрофессиональных торговых центров общей арендопригодной площадью 494,5 тыс. кв. м. По объему предложения качественных торговых площадей Казань занимает двенадцатое место в рейтинге городов-миллионников, опережая Пермь, Красноярск, Новосибирск и Волгоград. Стоит отметить, что в период с 2016 по 2019 гг. наблюдалось снижение девелоперской активности в сегменте по причине активного обновления имеющихся торговых объектов в городе: ТРК «Парк Хаус», ТРЦ «МЕГА Казань» и ТРК «Тандем». Однако уже в 2020 году состоялось открытие крупного ТЦ KazanMall (GLA: 52 тыс. кв. м), в 2021 года открылся после реконструкции ТЦ «Птичий рынок» (GLA: 3 тыс. кв. м), а в 2022 году – ТЦ «Академик» (GLA: 8 тыс. кв. м), что способствовало росту показателя обеспеченности качественными торговыми площадями на 14% – с 344 кв. м/1 000 чел. до 393 кв. м/1 000 чел. До 2024 года планируется построить МФТЦ в ЖК «АртСити» общей площадью 32 тыс. кв. м. Многофункциональный торговый центр будет включать в себя торговые и офисные помещения, магазины, предприятия бытового обслуживания, фитнес-центр, кафе и рестораны, помещение культурно-досугового назначения, паркинги.

В Перми обеспеченность населения торговыми площадями достигла 384 кв. м/1 000 чел., что позволило городу стать наиболее динамично развивающимся среди миллионников. Раньше Пермь занимала последнее место в рейтинге, но с 2019 по 2022 гг. поднялась на три позиции и вышла на 12 место, обогнав Волгоград (343 кв. м/1 000 чел.), Новосибирск (371 кв. м/1 000 чел.) и Красноярск

(374 кв. м/1 000 чел.). На конец 2022 года в городе функционировало 20 торговых объектов суммарной арендопригодной площадью 400,5 тыс. кв. м. Протяженность города способствует развитию небольших торговых центров микрорайонного формата – практически две трети функционирующих объектов имеют арендопригодную площадь, не превышающую 10 тыс. кв. м. Вплоть до 2021 года крупнейшим торговым центром города оставался ТРК «Спешиле», открытый в 2015 году (GLA: 48 тыс. кв. м). В апреле 2021 года самым крупным в городе стал новый региональный ТРЦ «Планета» (GLA: 83 тыс. кв. м) с уникальными арт-объектами. Также в начале 2022 года был открыт торговый центр iMALL (GLA: 40,5 тыс. кв. м) в составе МФЦ «Эспланада», что способствовало росту показателя обеспеченности на 49%. В ближайшее время к вводу в эксплуатацию заявлен ТЦ «Искра» (GLA: 9 тыс. кв. м).

В Красноярске функционирует 17 качественных торговых объектов общей арендопригодной площадью 412,8 тыс. кв. м. Динамичное развитие рынка пришлось на 2007–2008 гг., когда было открыто два крупных торговых центра: крупнейший на данный момент качественный объект в городе – ТРЦ «Планета» (GLA: 76,5 тыс. кв. м), а также ТРЦ «Июнь» (GLA: 50 тыс. кв. м). С 2019 года не состоялось ни одного открытия новых концептуальных торговых центров, в связи с чем обеспеченность рынка качественными площадями остается практически неизменной и составляет 374 кв. м/1 000 чел.

Совокупный объем качественной торговой недвижимости в Новосибирске составляет 600,7 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Город находится на четырнадцатом месте по обеспеченности торговой недвижимостью – 371 кв. м/1 000 чел., опережая только Волгоград (343 кв. м/1 000 чел.). В Новосибирске отмечается определенный дисбаланс показателя по районам, кроме того, практически две трети объектов построены более десяти лет назад и не отвечают современным требованиям рынка. В 2022 году был открыт всего один объект районного формата в Кировском районе Новосибирска – ТЦ «Фламинго» (GLA: 5 тыс. кв. м). При благоприятном сценарии в 2023 году на рынок выйдет МФК «Снежная миля» арендопригодной площадью 11 тыс. кв. м, строительство которого ведется с 2015 года.

Волгоград занял последнее место в рейтинге городов-миллионников по уровню обеспеченности населения качественными торговыми площадями с показателем 343 кв. м/1 000 чел. Предложение на рынке представлено торговыми объектами различного качества, суммарная арендопригодная площадь которых составляет 343,5 тыс. кв. м. За последние пять лет в городе открылось только два новых объекта – ТРЦ «Юбилейный» в 2018 году (GLA: 12 тыс. кв. м) и ТРК «Арбуз-Молл» на юге города в 2019 году (GLA: 47 тыс. кв. м).

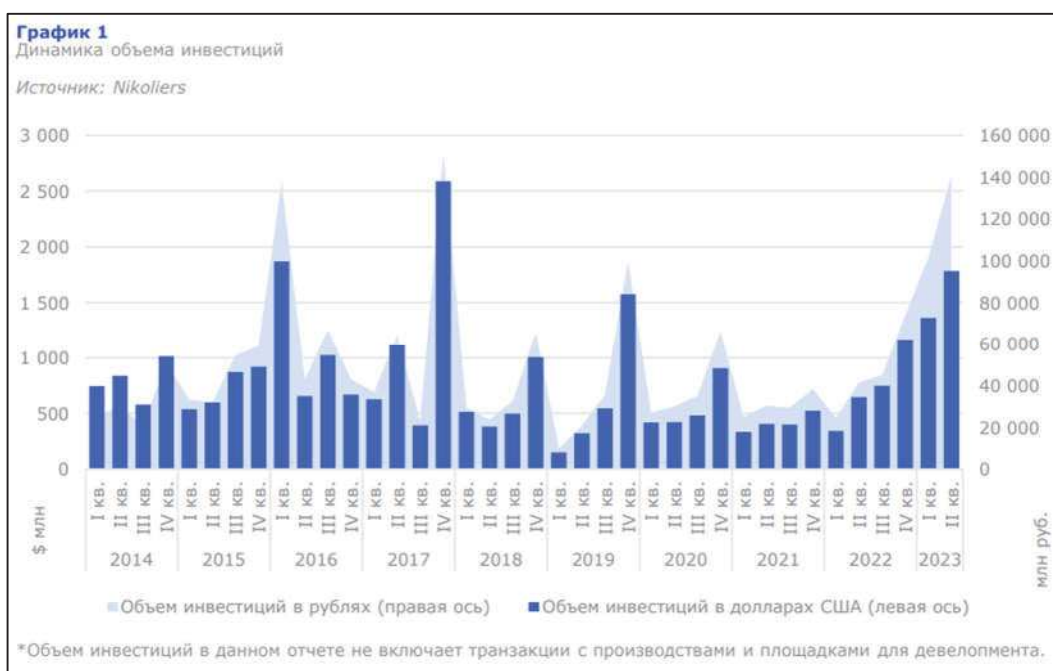
5.4.3. Инвестиции в строительство¹²

По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$3 149 млн, или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет.

Рисунок 5.5

Таблица 1 Основные индикаторы рынка Источник: Nikoliers			
	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	779	925	3 149
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	55	66	242
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–9,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11
Складская недвижимость	10,5–11,5	11–13	11–13

Рисунок 5.6



Уровень ключевой ставки ЦБ в течение I полугодия 2023 г. сохранялся на уровне 7,5%. Во всех сегментах коммерческой недвижимости сохраняется интерес покупателей к приобретению активов, собственниками которых являются зарубежные компании, объявившие об уходе с российского рынка. Объем транзакций с участием иностранных игроков в качестве продавцов недвижимости за I полугодие 2023 г. составил более половины от объема транзакций и достиг показателя в \$1 604 млн, или 122 млрд руб., превысив объем, реализованный по итогам всего 2022 года.

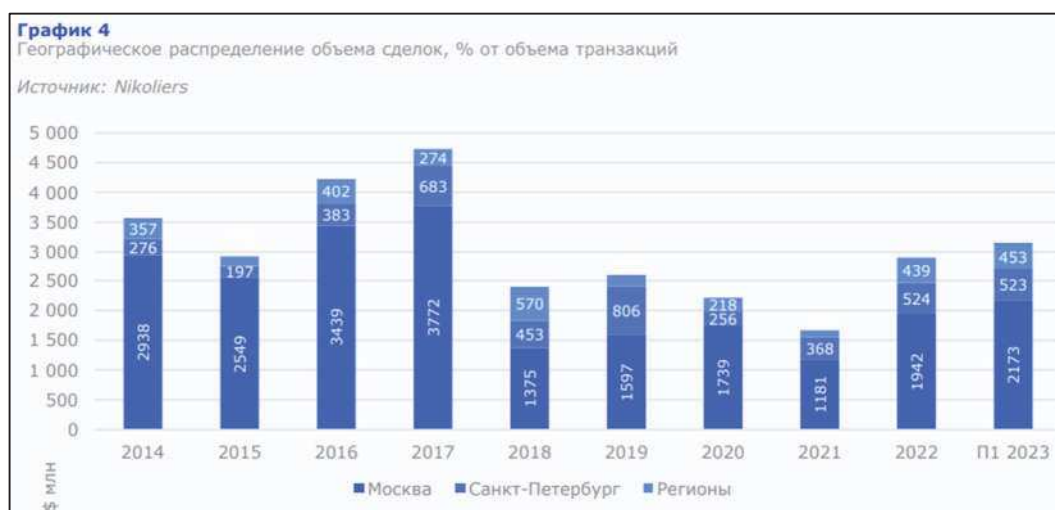
¹² I полугодие 2023 | Москва | Инвестиции, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

Рисунок 5.7



Заметен активный интерес как профильных, так и непрофильных российских инвесторов к активам институционального качества с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет объектам недвижимости, в которых сформирован максимально стабильный денежный поток. В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%. Географическое распределение инвестиций не изменилось в сравнении с итогами 2022 г.: Московский регион привлек доминирующий объем — 69%, Санкт-Петербургская агломерация — 17%, регионы — 14%.

Рисунок 5.8



По итогам I полугодия 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости - на него пришлось более 57%, или \$1 808 млн (140 млрд руб.):

- европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Group» семь торговых центров «Парк Хаус» в пяти городах;

- в Москве были реализованы «Метрополис» американских Hines и Morgan Stanley и Columbus компании Mall Management Group;
- в Петербурге чешская PPF Real Estate продала «Невский центр»;
- в Екатеринбурге калужский производитель Grand Line приобрел «Радуга Парк»;
- в Краснодаре кубанский застройщик Ava Group купил «СБС Мегамолл».

Новые собственники приобретают активы как с целью их развития с его текущим назначением, так и для редевелопмента. Так, в Краснодаре сеть аптек «Апрель» приобрела ТЦ «Карнавал», чтобы переформатировать здание под офисы.

Доля сегмента офисной недвижимости составила 20%, или \$624 млн (49 млрд. руб.):

- в Санкт-Петербурге армянский фонд недвижимости Valchug Capital купил у финских компаний ЕКЕ и Vicus БЦ Pulkovo Sky;
- в Москве частный инвестор купил у Alcon Group БЦ в составе МФК Alcon III;
- Siemens продали БЦ «Легион II» компании «Инсайт».
- При этом качественные офисные здания находятся также в фокусе интереса со стороны конечных пользователей:
- IT-группа «Астра» приобрела здание в квартале Ostankino Business Park в Москве;
- VK купила башню А в составе Skylight в Москве, а также ЗАО «Зингер» у «Альфа-Банка» с целью получения права аренды всего Дома Зингера, где находится головной офис компании в Санкт-Петербурге.

Интересом у инвесторов пользуется складской сегмент - 15%, или \$481 млн (35 млрд руб.):

- производитель и дистрибьютор автозапчастей купил склад в комплексе «Внуково 2» в Москве;
- Central Properties купил у европейской компании Logicor склад в Санкт-Петербурге;
- UD GROUP приобрела склад KAZANEXPRESS в Республике Татарстан;
- ЗПИФ «ПНК-Рентал» продал свои объекты УК «Современные Фонды Недвижимости» (ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7»).

Помимо классических складских объектов, на фоне ухода международных компаний с российского рынка, в 2023 г. сохранился также тренд по продаже производственных активов.

На долю гостиничного сегмента пришлось около 7%, или \$233 млн (18 млрд руб.):

- Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей на более чем 4 000 номеров в четырех городах России.

Повышенным спросом со стороны инвесторов и девелоперов пользуются рекреационные проекты - с ростом потенциала внутреннего туризма появляется все больше запросов на реконструкцию старых санаторных построек и баз отдыха, развитие курортов. Так, краснодарская компания «Горные вершины» стала победителем конкурса на покупку курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

Рисунок 5.9



5.4.4. Тенденции рынка коммерческой недвижимости города Уфа¹³

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 5.10. Уфа. Сегмент продаж

Дата / Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Прозв.-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

¹³ https://www.expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/103127/#iblock_id=3

Дата / Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-скл.	Общая
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

Рисунок 5.11.

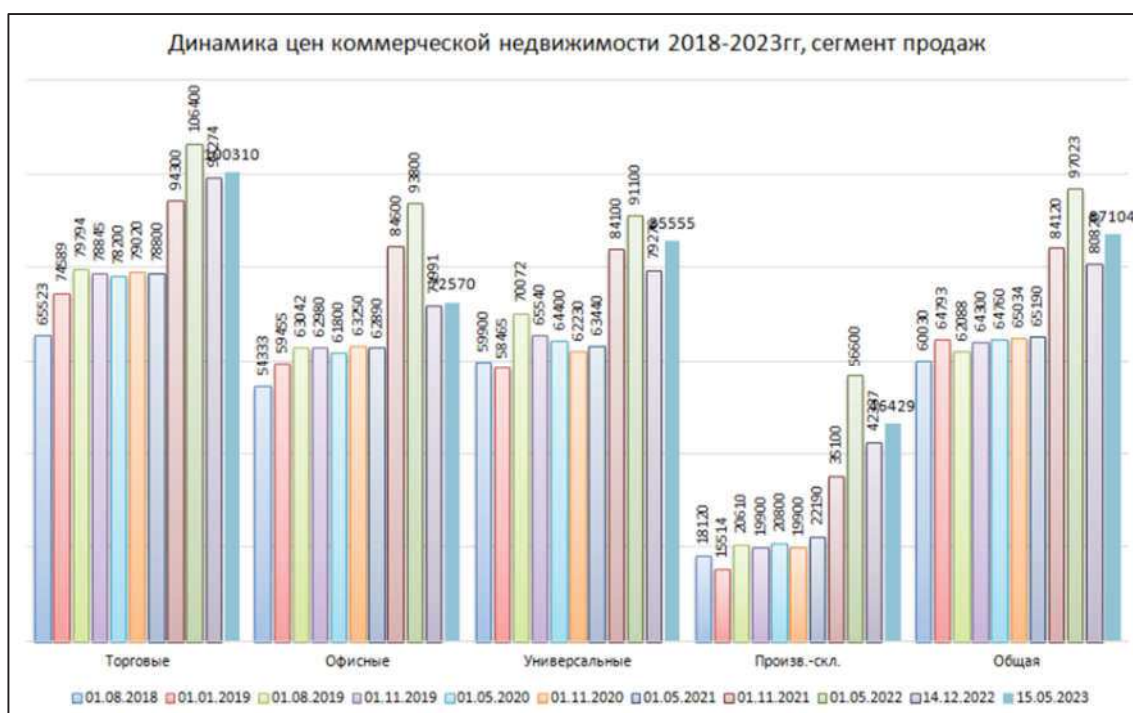
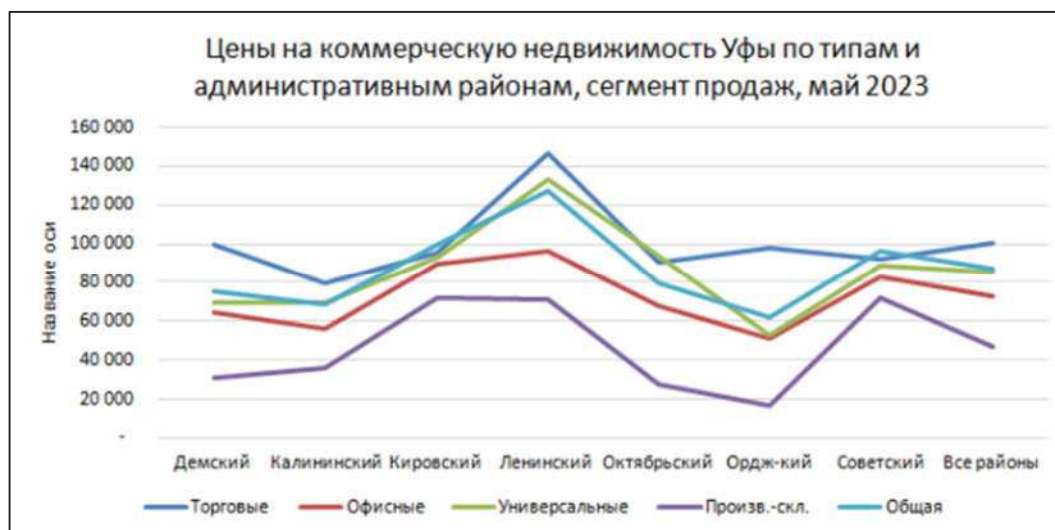


Рисунок 5.12.

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	Ордж-кый	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 5.13



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 5.14

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 5.15

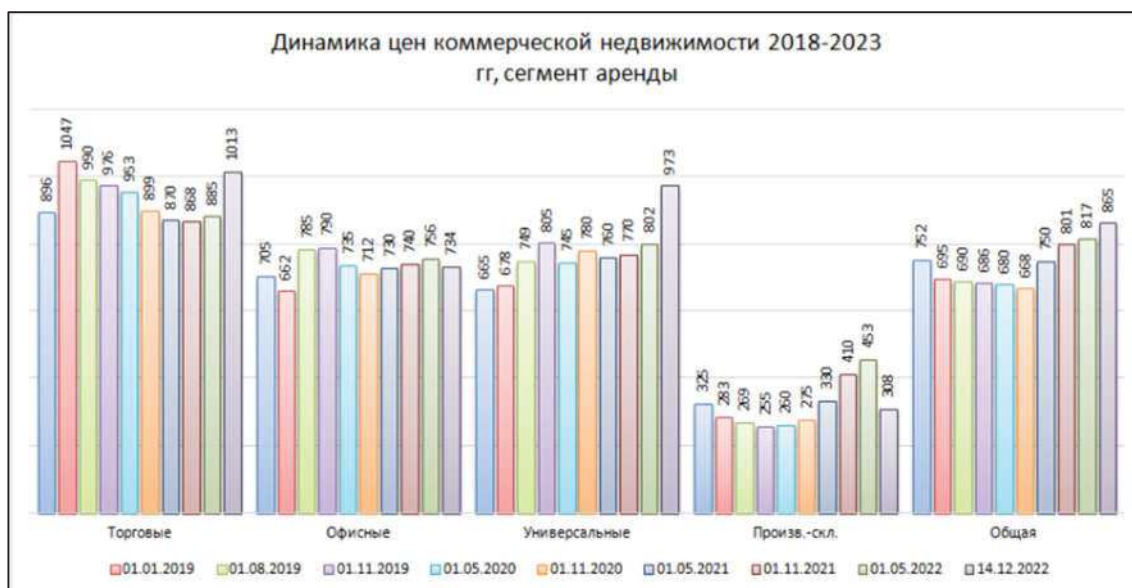
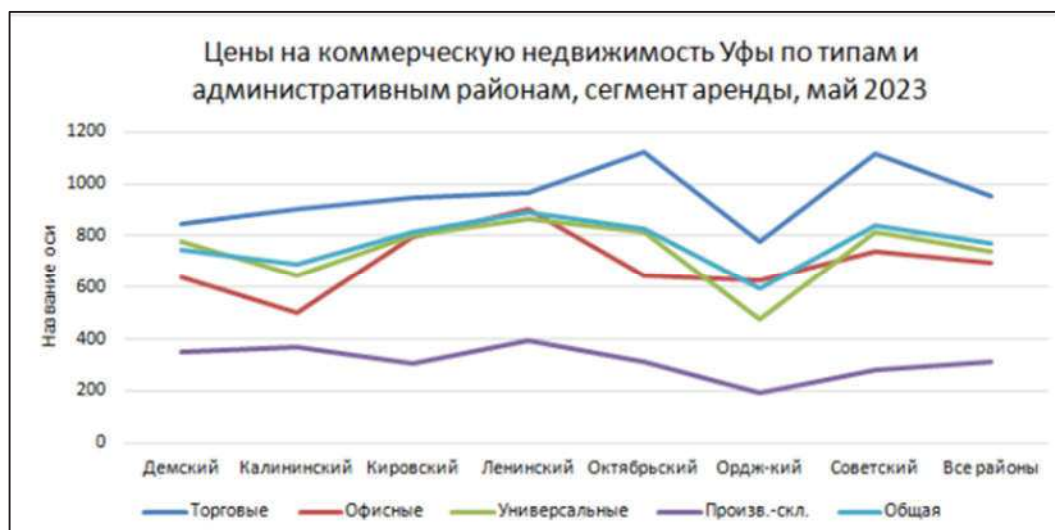


Рисунок 5.16

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роша	Черниковка	Затон	Июрс	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-кпй	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 5.17



5.4.5. Торговые центры Уфы




Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>СТЦ «Мега Уфа» Дата открытия: 1 ноября 2011 год** Адрес: ул. Рубежная, д. 174* Сайт: https://mega.ru/shops/ufa/ Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 141 800*/114 700* Кол-во этажей: 2 этажа Кол-во парковочных мест: 6 600* Вакансия: 1% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,76</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан (FMCG), IKEA (товары для дома), Leroy Merlin (DIY).</p>
	<p>ТРК «Семья» Дата открытия: 29 ноября 2008**** Адрес: проспект Октября, 34 Сайт: http://semyamall.ru/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 73 000*/32 000**** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 1100**** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 3,44</p>	<p>Якорные арендаторы: «Карусель» (FMCG), Детский мир (товары для детей), Эльдorado (БТиЭ).</p>
	<p>ТРЦ «Планета» Дата открытия: 14 декабря 2013 года* Адрес: ул. Энтузиастов, 20 Сайт: https://planeta-mall.ru Масштаб: суперрегиональный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 154 058*/63 440* Кол-во этажей: 3 уровня – 1 этажа и 2 цокольных этажа. Кол-во парковочных мест: 3 200 Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент:(машиномест на 100 кв.м.) 5,05</p>	<p>Якорные арендаторы: О`кей (FMCG), Эльдorado (БТиЭ), М.Видео (БТиЭ), Спортмастер, Familia, Бублик Гум (товары для детей)</p>

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРК «Иремель» Дата открытия: 12 июня 2006 года. Адрес: ул. Менделеева 137 Сайт: http://irem-el-info.ru/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 51 550**/26 200** Кол-во этажей: 2 Кол-во парковочных мест: 1200 (многоуровневая парковка)*** + 300 (открытая)**** Вакансия: около 10% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,73</p>	<p>Якорные арендаторы: гипермаркет Магнит (FMCG), Эльдорадо (БТиЭ), СпортМастер</p>
	<p>ТК «Центральный» Дата открытия: 1 сентября 2010 года Адрес: ул. Цюрупы, 97 Сайт: http://central-mall.ru/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 48 000*/37 000**** Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 500* Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,36</p>	<p>Якорные арендаторы: Фреш-маркет (продукты питания) М.Видео (БТиЭ), Дочки-сыночки (товары для детей),</p>
	<p>Лайф-стайл центр «Башкирия» Дата открытия: 3 ноября 1987 года, реконцепция 2014 год. Адрес: ул. Менделеева, 205 Сайт: http://bashkirialifestyle.ru/ Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 36 000****/22 000**** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 1000**** Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 4,55</p>	<p>Якорные арендаторы: Rich Family (товары для детей), Базар №1 (продукты питания).</p>




Активация \
Чтобы активиро
"Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТРЦ «Июнь» Дата открытия: 3 февраля 2012 года. Адрес: ул. Комсомольская, 112 Сайт: http://june.ru/ufa/ Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 42 000***/25 500*** Кол-во этажей: 4+1 парковочный уровень. Кол-во парковочных мест: 700*** Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 2,75</p>	<p>Якорные арендаторы: О' Кей (FMCG), Кари (обувь).</p>
	<p>ЦТИР «Мир» Дата открытия: 12 июня 2004 года Адрес: проспект Октября, 4/1 Сайт: http://centermir.com Масштаб: суперокружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 50 375*/22 347** Кол-во этажей: 4 этажа Кол-во парковочных мест: 650 Вакансия: 10% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 2,91</p>	<p>Якорные арендаторы: М.Видео (БТиЭ), DNS, Спортмастер (спорттовары), Ситилинк (БТиЭ), супермаркет Райт (FMCG).</p>
	<p>МФК «ЯЙ» Дата открытия: февраль 2016 года** Адрес: Пархоменко, 156 Сайт: mfk-ya-arendaruf.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 30 327*/23 000** Кол-во этажей: 5 этажей+цоколь. Кол-во парковочных мест: 1100* Вакансия: свыше 30% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 4,79</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCG), Посуда-центр, Rich Family</p>

Активация \
Чтобы активиро
"Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТЦ «Аркада» Дата открытия: 19 сентября 2014 года.*** Адрес: Минигали Губайдуллина, 6 Сайт: http://arcada-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 59 000**/25 000** Кол-во этажей: 5 уровней – 3 этажа+2 цокольных уровня. Кол-во парковочных мест: 1300*** Вакансия: менее 3% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 5,20</p>	<p>Якорные арендаторы: Ашан Сити (FMCG), М. Видео (БТиЭ), Дочки-сыночки (товары для детей), Мои документы (МФЦ)</p>
	<p>ТКЦ «ULTRA» Дата открытия: ноябрь 2016** Адрес: ул. Бакалинская, 27 Сайт: http://ultra-ufa.ru Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 45 380****/24 000* Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест: 1100* Вакансия: около 15% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 4,59</p>	<p>Якорные арендаторы: Лента (FMCG), Эльдorado (БТиЭ), Экономаркет (одежда)</p>
	<p>ТРК «Звездный» Дата открытия: декабрь 2007 года** Адрес: ул. Академика Королева, 14 Сайт: http://zvezdnyy-ufa.ru/ Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 16 273*/14 100** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 130**** Вакансия: около 12% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 0,93</p>	<p>Якорные арендаторы: Перекресток (FMCG)</p>

Активация¹
Чтобы активирс
"Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ЦТИО «Простор» Дата открытия: 11 октября 2007 года. Адрес: ул. Маршала Жукова, 29. Сайт: http://prostorufa.ru Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 17 500*/14 000** Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест: 140* Вакансия: менее 5% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 1,00</p>	<p>Якорные арендаторы: М.Видео (БТиЭ), Детский мир, Спортмастер,</p>
	<p>ТЦ «Гостинный двор» Дата открытия: 1864 г., реконструкция 2014 г. Адрес: Верхнеторговая пл. 1 Сайт: http://gostinka.com Масштаб: окружной Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 40 000**/18 000** Кол-во этажей: 2 этажа+цоколь Кол-во парковочных мест: 280-расчетно, по площади парковки Вакансия: менее 5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,55</p>	<p>Якорные арендаторы: Перекресток (FMCG), зона фудкорта</p>
	<p>ТРК «Галерея Арт» Дата открытия: 2008* Адрес: Чернышевского, 75 Сайт: http://www.galleryart.ru Масштаб: районный (в силу формата) Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 29 000*/8000* Кол-во этажей: 6 уровней – 3 цокольных уровня и 3 этажа. Кол-во парковочных мест: 225* Вакансия: менее 5% Парковочный индекс (машиномест на 100 кв.м.): 2,82</p>	<p>Якорные арендаторы: Глобус (FMCG), Евродом (товары для дома)</p>

Активация¹
Чтобы активирс
"Параметры".

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	<p>ТЦ «Экватор» Дата открытия: 2008 Адрес: ул. Ленина, 65/4 Сайт: http://www.ekvatorufa.ru Масштаб: районный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 11 000*/8 000* Кол-во этажей: Кол-во парковочных мест, машино-мест:100** Вакансия: 3-5% Парковочный коэффициент (машиномест на 100 кв.м.): 1,25</p>	<p>Якорные арендаторы: Детский мир, RBT.ru</p>

Источник: Торговая недвижимость Уфы. Состояние, ожидания, перспективы. Июнь 2019., https://drive.google.com/file/d/1RImfJOY7d5CTMpvhahBEcD0HODlsR3o_/view

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

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

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные

работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

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

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Местоположение

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

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

Общая площадь

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

Таблица 5.1 Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право на улучшения	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. Диапазон зависимости до 50%
Условия продажи	Особые условия продажи (Наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. Диапазон зависимости до 50%
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Поправка на условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако. При существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен до 40%
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +-20% в зависимости от конкретных факторов местоположения
	Расположение относительно трассы	На стоимость коммерческой недвижимости оказывает значительное влияние расположение вблизи транспортных магистралей, разница в стоимости может составлять 10-30%.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%
	Вид и состояние отделки	Корректировка на состояние отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 30%
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Отдельный вход	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным (ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (ставка ниже среднерыночных данных). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер операционных расходов	Размер операционных расходов отличается в объектах разного класса и площади. Различие может достигать 50% от размера операционных расходов
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹⁴

Уход иностранных компаний из России, фокус на импортозамещение и активное вовлечение локальных игроков, в том числе компаний из дружественных стран, позволили российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости. Прежде всего это действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами.

Ожидается, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении всего 2023 года. Однако горизонт возможностей быстро сужается: многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров. В то же время длительность прохождения Правительственной комиссии и согласование приобретения активов и бизнесов крупными игроками со стороны ФАС могут привести к растягиванию процесса заключения сделок, фактическое завершение которых придется на 2024 г.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке

¹⁴ I полугодие 2023 | Москва | Инвестиции, <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-investitsii/>

останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках. Однако пока не наблюдается роста сделок, пропорционального увеличению предложения. Важными игроками рынка остаются банки и государственные структуры, на балансе которых присутствуют непрофильные активы. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и с учетом текущей ситуации продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости, с целью повышения скорости реализации.

У многих компаний в текущей ситуации появляются проблемы с денежным потоком, что неизбежно влияет на исполнение обязательств, увеличивая количество стрессовых активов на балансе залогодержателей. Объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что позволяет ускорить сроки реализации проектов и может быть выгоднее для девелоперов в условиях ограниченного числа свободных площадок под строительство в черте города, а также возросшей себестоимости капитального строительства.

Продолжает укрепляться тренд на «упаковку» объектов в ЗПИФ. С одной стороны, это позволяет структурировать собственность в формате закрытого фонда, позволяющего собственникам сохранять анонимность, в том числе при смене состава инвесторов. С другой - частные инвесторы все больше интересуются вложениями в ЗПИФ недвижимости, которые имеют сформированные портфели из качественных проектов девелопмента или объектов с доходом от арендных платежей, что позволяет собственникам привлекать менее дорогое по сравнению с банковским финансирование. В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. ЗПИФ приобретают активы, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистов, обеспечивающих их деятельность.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

6.1. Методика расчета

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

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

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

В рамках настоящего Отчета использовался метод дисконтирования денежных потоков.

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

Расчет справедливой стоимости осуществляется по следующей формуле:

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

- 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Индекс потребительских цен, % прироста	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0

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

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 11–19 мая 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	0,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,9	1,7	1,7	2,1	1,4	1,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,7	3,7	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,35	6,56	5,87	5,48	5,40	5,36	5,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	78,5	82,5	83,4	86,2	87,8	87,0	89,0
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,9	62,6	61,6	61,0	63,5	64,9	66,0

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 элементов¹⁵:

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

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

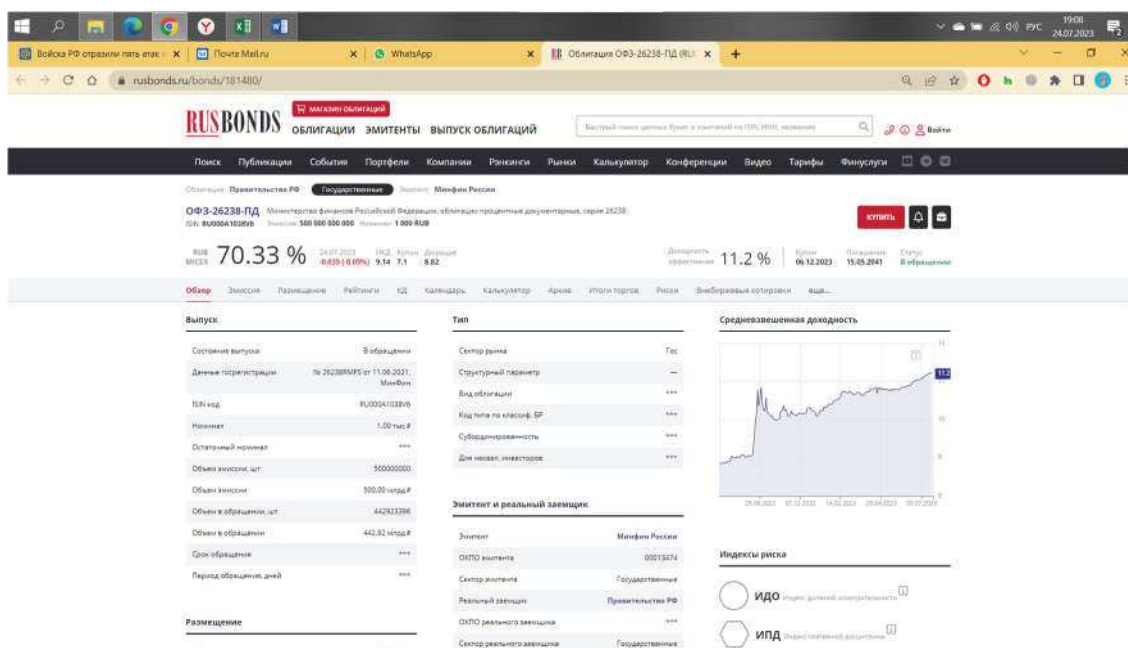
Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки доходности Оценщиком было использовано значение доходности российских облигаций со сроком погашения в 2041 г., которая на дату оценки составила **11,2%**¹⁶.

¹⁵ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.:«Финансы и статистика» 1998 г.

¹⁶ Источник: <https://rusbonds.ru/bonds/181480/>. 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.

Принт-скрин источника:



Источник: <https://rusbonds.ru/bonds/181480/>

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://statiel.ru>), который на дату оценки составил **8 месяцев**.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года						
11	10	11	15	12	14	18
участки, выделенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)						
12	13	28	20	16	19	24
Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)						
Объекты общественного назначения						
13	5	14	9	7	9	11
14	6	15	10	8	9	12
15	8	17	12	10	11	14
16	5	12	8	7	8	10
17	5	13	9	7	8	11
18	6	16	10	8	9	12
19	4	11	7	6	7	8
20	6	15	10	8	9	12
21	7	14	10	8	10	12
22	5	10	7	6	7	9
Вспомогательные здания						
23				по срокам зданий основного назначения		

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные;

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2023-goda>

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

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 11,2\% \times 8 / 12 \text{ месяцев} = 7,47\%.$$

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 **2,0%**.

Таблица 6.2 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	11,20%
Премия за риск, присущий объекту	2,00%
Премия за низкую ликвидность	7,47%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Ставка дисконтирования	22,667%

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

Читайте также

- Об определении СПИ для металлокаркасного здания

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

Некоторые выводы.

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

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

ВАЖНОЕ

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

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

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

Таблица 6.3 Расчет нормы возврата капитала и ставки капитализации

Ставка дисконтирования	Год постройки	Фактический возраст	СПИ	ОСПИ	Норма возврата капитала	Ставка капитализации
22,667%	2014	9	60	51	0,001%	22,667%

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-аналогами¹⁷:

¹⁷ 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	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Бакалинская, 64/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	3 755,35	802,0	1 066,0	950,0	3 126,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		6 982,5	9 500,0	7 200,0	5 500,0
Описание		<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>Сдаются в аренду торговые площади, по ул. Менделеева 134. Здание после реконструкции с целью реализации новой для Уфы концепции и объединения здания в комплекс Территория 3000 которая уже доказала свою успешность. Мы расскажем вам общий концепт, пул резидентов, и наши возможности, звоните.характеристики объекта:> этаж 1> площадь 1 066 кв.м.> высота потолка - 6,5 м.> организованная зона погрузки> просторный паркинг> красная линия по ул. Менделеева> свободный план Финансовые условия:> отдельно оплачиваются коммунальные затраты> предусмотрен обеспечительный платеж</p>	<p>Предлагаются торговые площади в отдельно стоящем торговом здании на втором уровне по адресу г. Уфа, Советский р-н, ул. Бакалинская. Без комиссии для арендатора. Площадь помещений: 950 кв.м. Высота потолка: 3,2 м Загрузка: подъемный механизм на 1 тонну, лифт Земельный участок: 0,43 га, открытая парковка 50 машиномест Местоположение: отдельно стоящее здание на крансой линии ул. Бакалинская напротив нового торгового центра "УльтраСитиМолл". Здание расположено на равном удалении от ул. Менделеева и проспекта Салавата Юлаева, что обеспечивает удобный доступ со всех частей города Финансовые условия: коммунальные платежи оплачиваются дополнительно, НДС в том числе Рядом улицы Менделеева, Проспект Салавата Юлаева</p>	<p>Сдается торгово-офисное помещение в торговой галерее на первой линии ул. Бакалинской, перед ТЦ Ультра - адрес г. Уфа, Кировский р-н, ул.Бакалинская 31- площадь 3126,1 кв.м. (секции А, Б), возможно деление - этаж 1,2- высота потолка 4,3 м до перекрытия (рабочая до балки 3,4 м, до короба вентиляции 2,7 м)- входные группы 4 входных группы, две с первого этажа, две с парковки- зона загрузки общая - коммуникации центральные, система дымоудаления, приточно-вытяжная система вентиляции- парковка выделенная на территории торгового центра 1100 мм и перед фасадом помещения 30 мм для клиентов и сотрудников- отделка помещений предчистовая- электрическая мощность выделенная 100 квт по запросу увеличение до 150квтсобственник: юридическое лицостоимость аренды: ставка аренды включает НДС, отдельно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные расходы</p>
Источник		https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/283956051/	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411501
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	9 500	7 200	5 500
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	9 500	7 200	5 500
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Бакалинская, 64/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Функциональное назначение	Складское (автосервис)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на функциональное назначение, %		-29,04%	-29,04%	-29,04%	-29,04%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 756	6 471	4 905	3 747
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 756	6 471	4 905	3 747
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		4 756	6 471	4 905	3 747
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж, 2 этаж
Общая площадь	3 755,35	802,00	1 066,00	950,00	3 126,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	1 066,00	0,00	1 563,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	802,00	0,00	950,00	1 563,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	3 755,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	1,000	0,000	0,500
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	0,000	1,000	0,500
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,750	0,970	1,000	0,970	0,985
Корректировка на этаж расположения, %		-22,68%	-25,00%	-22,68%	-23,86%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		3 678	4 853	3 792	2 853

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		3 678	4 853	3 792	2 853
Описание состояния согласно источника информации	С простой внутренней и наружной отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Отделка помещений предчистовая
Состояние отделки	С простой внутренней и наружной отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки
Корректировка на состояние отделки, %		-11,50%	-6,54%	-6,54%	12,36%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		3 255	4 536	3 544	3 205
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		3 255	4 536	3 544	3 205
Сумма абсолютных корректировок		3 728	4 964	3 656	3 000
Коэффициент вариации	17,03%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,43	0,43	0,44	0,42
Вес	100,00%	24,78%	25,15%	25,65%	24,41%
Вклад в стоимость объекта		807	1 141	909	783
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС				3 639	

Источник: расчеты Оценщика.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Бакалинская, 64/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	14 836,30	802,0	1 066,0	950,0	3 126,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		6 983	9 500	7 200	5 500
Источник		https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500	https://ufa.cian.ru/rent/commercia/1/283956051/	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411501
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	9 500	7 200	5 500
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	9 500	7 200	5 500
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Бакалинская, 64/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж, 2 этаж
Общая площадь	14 836,30	802,00	1 066,00	950,00	3 126,00
Площадь 1 этажа	14 836,30	0,00	1 066,00	0,00	1 563,00
Площадь выше 1 этажа	0,00	802,00	0,00	950,00	1 563,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля 1 этажа	1,000	0,000	1,000	0,000	0,500
Доля выше 1 этажа	0,000	1,000	0,000	1,000	0,500
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	1,000	0,970	1,000	0,970	0,985
Корректировка на этаж расположения, %		3,09%	0,00%	3,09%	1,52%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 911	9 120	7 126	5 360
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 911	9 120	7 126	5 360
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Отделка помещений предчистовая
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	5,61%	5,61%	26,97%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 911	9 631	7 525	6 806
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 911	9 631	7 525	6 806
Сумма абсолютных корректировок		487	891	901	1 746
Коэффициент вариации	17,03%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,87	0,84	0,79	0,58
Вес	100,00%	28,41%	27,17%	25,68%	18,73%
Вклад в стоимость объекта		1 964	2 617	1 933	1 275
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС		7 788			

Источник: расчеты Оценщика.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Бакалинская, 64/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв. м	16 866,40	802,0	1 066,0	950,0	3 126,0
Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год без НДС		6 982,5	9 500,0	7 200,0	5 500,0
Источник		https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80001009544	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411500	https://ufa.cian.ru/rent/commercia/283956051/	https://bashkortostan.afy.ru/ufa/sn-yat-torgovoe-pomeshchenie/80000411501
Передаваемые права	право пользования - аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	9 500	7 200	5 500
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 983	9 500	7 200	5 500
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 27	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, 134	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Бакалинская, 64/5	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Бакалинская, 31
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Тип объекта (ОСЗ/встроенное)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 120	6 912	5 280
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж, 2 этаж
Общая площадь	16 866,40	802,00	1 066,00	950,00	3 126,00
Площадь 1 этажа	0,00	0,00	1 066,00	0,00	1 563,00
Площадь выше 1 этажа	16 866,40	802,00	0,00	950,00	1 563,00
Площадь цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1 этажа	0,000	0,000	1,000	0,000	0,500
Доля выше 1 этажа	1,000	1,000	0,000	1,000	0,500
Доля цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Средневзвешенное значение	0,970	0,970	1,000	0,970	0,985
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	-3,00%	0,00%	-1,52%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	8 846	6 912	5 200
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	8 846	6 912	5 200
Описание состояния согласно источника информации	С высококачественной внутренней отделкой	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Отделка помещений предчистовая
Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	С повышенной внутренней и наружной отделкой	Без внутренней отделки
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	5,61%	5,61%	26,97%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 342	7 300	6 602

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют	Эксплуатационные отсутствуют, коммунальные отсутствуют
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./кв. м/год		6 703	9 342	7 300	6 602
Сумма абсолютных корректировок		279	1 150	676	1 703
Коэффициент вариации	17,03%				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,92	0,80	0,84	0,58
Вес	100,00%	29,45%	25,35%	26,62%	18,58%
Вклад в стоимость объекта		1 974	2 368	1 943	1 226
Ставка аренды Объекта оценки, руб./кв. м/год без НДС		7 512			

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-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>), величина корректировки была принята равной 0,96 или **минус 4%** (среднее значение для торговых помещений и зданий с земельным участком для группы Б).

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Stabliel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

Примечание:

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

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

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка;

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

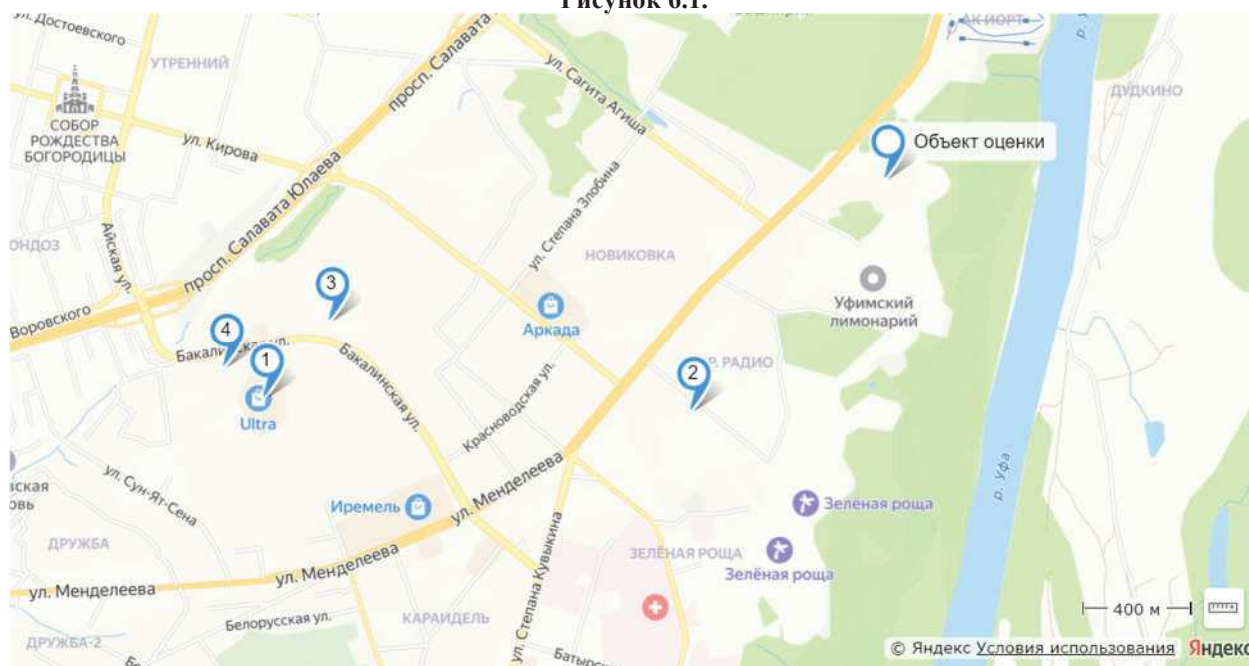
Корректировка на местоположение (район)

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

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

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

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-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3194-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2023-goda>) величина корректировки была принята равной $2,15 / 3,03 - 1 = 0,7096$ или **минус 29,04%** (среднее значение для торговых и автосервисных помещений).

Принт-скрин источника:

на Назначение (использование*) зданий, помещений на 01.07.2023 года		с, руб	с, руб	с, руб
12	Назначение без учета стоимости оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	1,00	1,27	1,74
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации, электричество)	2,24	2,85	2,52
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации, электричество)	0,95	1,20	1,06
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования*	2,42	4,12	3,19
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,91	3,03
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,06	2,83	2,41
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,67	3,68	3,13
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,19	3,02	2,57
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,90	2,45	2,15
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,42	1,83	1,61
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,86	3,93	3,34

Примечание:

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

В таблице приведены усредненные рыночные данные по Российской Федерации объектов в нормальном рабочем состоянии, имеющих рыночную востребованность. В практической оценке конкретного объекта недвижимости при наличии достоверной рыночной информации о нескольких объектах-аналогах, позволяющей точно рассчитать соотношения стоимости аналогичных (по местоположению, конструкции, общей площади, классу качества, техническому состоянию) объектов, отличающихся лишь назначением, предпочтительно использовать эти более точные расчетные данные.

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 офисно-торгового назначения и сходных типов объектов - «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., таблица 286, стр. 379. Корректировка применялась при необходимости исходя из этажа расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Таблица 286. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по Росстат, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,27	1,33
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,24	1,29
	цоколь	0,79	0,81	1,00	1,04
	подвал	0,75	0,78	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходных типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», таблица 286, стр. 379

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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>).

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

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

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

расчет Портала Statirelt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование среднего класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината; керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные материалы, декоративные детали фасада, металлические решетки) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,13	1,09

Примечание:

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

Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в ставке

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

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

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

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 17,03% (<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 в 2023 г. равный **0,88**, который отражает верхнюю границу показателя эффективности арендопригодных площадей, по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3182-effektivnost->

zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2023-goda).

Принт-скрин источника:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

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

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

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

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statisit](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,88	0,84
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,80	0,76
3	Складские помещения и здания	0,79	0,92	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,66	0,88	0,78

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

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

Далее прогноз показателя эффективности арендопригодных площадей был спрогнозирован с учетом постепенного роста (1 – 1,5% в год) в течение прогнозного периода с выходом на уровень 2020-2021 гг. **равный 0,945.**

6.6. Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина «операционных расходов собственника» принята равной максимальному значению доверительного интервала (в % от величины чистого потенциального валового дохода) - **23,2%** для высококлассной торговой недвижимости, согласно данным Справочника Оценщика недвижимости-2019, под. ред. Лейфера Л.А., «Операционные расходы для коммерческой недвижимости».

Принт-скрины источников:

8. Типовые расходы собственника

Под «**типовыми расходами собственника**» в данном исследовании понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним относятся:

- **Эксплуатационные расходы**, в том числе:
 - содержание территории и вывоз мусора;
 - управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).
- **Прочие расходы**, в том числе:
 - налоговые платежи (или расписать: 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).

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

8.2. Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости

Значения «типовых операционных расходов
собственника» в процентах от потенциального
валового дохода, усредненные по городам России, и
границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Границы расширенного интервала значений «типовых
операционных расходов собственника» в процентах от
потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

Выбор максимального значения доверительного интервала обусловлен следующими факторами:

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения параметра

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения процента операционных расходов собственника в пределах расширенного интервала, можно выделить следующие факторы, относящиеся непосредственно к объекту:

- тип объекта (у встроенных помещений затраты, как правило, меньше);
- масштаб объекта и уровень его загрузки (очевидно, что затраты на замещение для складских объектов условно-постоянны, и процент загрузки здесь может значительно влиять на долю операционных расходов);
- материал изготовления и специфика объекта (влияют на страховую премию – склад нефтепродуктов и склад мягких игрушек тарифицируются в страховых компаниях по-разному);
- средняя заработная плата специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе;
- место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта;
- требования по уборке территории и т. п.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А.

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.	27.07.2023 - 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	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	3 639	3 803	3 962	4 125	4 286	4 453	4 627
Ставка аренды для помещений первого этажа	руб./кв.м./год	7 788	8 138	8 480	8 828	9 172	9 530	9 902
Ставка аренды для помещений второго этажа	руб./кв.м./год	7 512	7 850	8 180	8 515	8 847	9 192	9 551
рост*	%	5,50%	4,50%	4,20%	4,10%	3,90%	3,90%	3,90%
Доходная часть								
Потенциальный валовый доход по рыночным арендным ставкам	руб.	110 778 004	267 427 217	278 659 160	290 084 186	301 397 469	313 151 970	325 364 897
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	5 915 568	14 280 668	14 880 456	15 490 555	16 094 687	16 722 380	17 374 552
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	50 016 785	120 744 634	125 815 909	130 974 361	136 082 361	141 389 573	146 903 767
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	54 845 651	132 401 915	137 962 795	143 619 270	149 220 421	155 040 018	161 086 578
Потенциальный валовый доход всего	руб.	110 778 004	267 427 217	278 659 160	290 084 186	301 397 469	313 151 970	325 364 897
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы по договорам аренды		0,880	0,890	0,900	0,915	0,930	0,945	0,945
Действительный валовый доход от сдачи	руб.	97 484 644	238 010 223	250 793 244	265 427 030	280 299 646	295 928 612	307 469 828
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей подвала	руб.	5 205 700	12 709 795	13 392 411	14 173 858	14 968 059	15 802 649	16 418 952
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей первого этажа	руб.	44 014 771	107 462 724	113 234 318	119 841 540	126 556 596	133 613 147	138 824 059
Действительный валовый доход от сдачи в аренду площадей второго этажа	руб.	48 264 173	117 837 704	124 166 516	131 411 632	138 774 992	146 512 817	152 226 816
Действительный валовый доход от сдачи всего	руб.	97 484 644	238 010 223	250 793 244	265 427 030	280 299 646	295 928 612	307 469 828
Расходная часть								
Постоянные (невозмещаемые) расходы по арендным ставкам	руб.	(25 700 497)	(62 043 114)	(64 648 925)	(67 299 531)	(69 924 213)	(72 651 257)	(75 484 656)
Операционные расходы по рыночным арендным ставкам, % от ПВД	%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%	23,20%
Постоянные (невозмещаемые) расходы по договорам аренды всего	руб.	(25 700 497)	(62 043 114)	(64 648 925)	(67 299 531)	(69 924 213)	(72 651 257)	(75 484 656)
ЧОД¹⁸ ОТ АРЕНДЫ	руб.	71 784 147	175 967 109	186 144 319	198 127 499	210 375 433	223 277 355	231 985 172
Чистый денежный поток (дисконтированный)	руб.	68 683 072	145 436 815	125 424 042	108 831 435	94 206 119	81 496 235	
Ставка дисконтирования	%	22,67%	22,67%	22,67%	22,67%	22,67%	22,67%	22,67%
период дисконтирования		0,2164	0,9329	1,9329	2,9329	3,9329	4,9329	4,9329

¹⁸ Чистый операционный доход.

Показатель	Ед. изм.	27.07.2023 - 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
фактор дисконтирования		0,9568	0,8265	0,6738	0,5493	0,4478	0,3650	0,3650
Будущая стоимость реверсии	руб.							1 023 426 519
Коэффициент капитализации	%							22,667%
Текущая стоимость денежных потоков	руб.	624 077 718						
Текущая стоимость реверсии	руб.	373 550 679						
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС	руб.	997 628 397						

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Торгово-выставочного комплекса «ВДНХ» (совокупно, недвижимое имущество ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО» и Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»), рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС): 997 628 397 (девятьсот девяносто семь миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч триста девяносто семь) 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»	10 006 137	1 298 323
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»	3 878 600 754	503 258 862
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»	291 029 646	37 761 878
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);	ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО»	75 287 835	9 768 798
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»	851 886 245	110 534 527
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»	2 346 152	304 420
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»	1 368 589	177 578
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»	902 366	117 084
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»	15 904 203	2 063 613

№ 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»	16 295 228	2 114 350
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»	896 936 873	116 379 968
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»	4 607 638	597 853
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»	297 910 202	38 654 649
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»	1 018 333	132 131
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»	1 018 333	132 131
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»	20 905 430	2 712 536
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»	16 218 884	2 104 444
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»	7 719 598	1 001 639
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»	73 153 007	9 491 799
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»	261 095 515	33 877 844
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»	14 577 916	1 891 524

№ 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»	1 882 155	244 215
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»	9 423 225	1 222 689
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»	25 300 716	3 282 836
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»	1 682 752	218 342
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 ½;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	2 346 152	304 420
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»	1 368 589	177 578
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 ½;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	902 366	117 084
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 ½;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	4 607 638	597 853
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 ½;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	15 904 203	2 063 613
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 ½;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	16 295 228	2 114 350
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»	10 006 137	1 298 323

№ 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 1/2.			
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 1/2;	Комбинированный ЗПИФ «ГК-1»	851 886 245	110 534 528
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»	8 297 439	1 076 615
ИТОГО:			7 688 691 729	997 628 397

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 затратного¹⁹ и сравнительного подходов обоснованно не применялись, соответственно, вес доходного подхода составил 100%.

¹⁹ 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 оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (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):

**829 114 784 (восемьсот двадцать девять миллионов сто сорок четыре тысячи семьсот
восемьдесят четыре) рубля**

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

Таблица 8.1 Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Назначение объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость с учетом прав землепользования, руб., без НДС	В том числе справедливая стоимость доли в праве аренды на земельный участок ²⁰ , 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	1 298 323	187 478
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	503 258 862	72 670 580
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	37 761 878	5 452 815
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	9 768 798	1 410 614
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	110 534 527	15 961 186
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	304 420	43 958

²⁰ Земельный участок, общей площадью 66 909 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 Выписки из ЕГРН №99/2022/445648221 от 26.01.2022 г.

№ 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 ²⁰ , руб. без НДС
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	177 578	25 642
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	117 084	16 907
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	2 063 613	297 986
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	2 114 350	305 312
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	116 379 968	16 805 267
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	597 853	86 330
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	38 654 649	5 581 731
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	132 131	19 080
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.	Нежилое	02:55:010715:1403	132 131	19 080

№ 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 ²⁰ , руб. без НДС
	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);	Нежилое	02:55:010715:1401	2 712 536	391 690
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	2 104 444	303 882
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	1 001 639	144 637
	ИТОГО:			829 114 784	119 724 175

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.;
V_0	— величина удельного показателя (общая площадь - кв.м., строительный объем - куб.м или здание в целом – 1 шт.);
C_a	— стоимость воспроизводства единицы удельного показателя (1 кв.м., 1 куб.м или 1 шт.) в базисных ценах, руб.;
$\sum C_{\text{тыс. руб.}}$	— поправки, выраженные в тыс. руб. на единицу удельного показателя;
I_1	— интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ в регионе расположения объекта от базисного периода в зависимости от класса конструктивных систем к дате оценки;
$\sum C_{\text{коэфф.}}$	— поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов.

Расчет полной восстановительной стоимости представлен в таблице ниже.

Таблица 9.1 Расчет полной восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Описание	Расчетный показатель (кв. м, м, км, т, куб. м)	КС	Наименование аналога	Код объекта-аналога	Единицы измерения	КС	Справочная стоимость 1 ед. измерения здания, руб.	Источник	Страница
1	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 1 138,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:1879;	2014	Эстакада ж/б	1 139	КС-10	Мост ж/б	ruM3.01.003.003	кв. м	КС-10	68 841	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	67
2	Эстакада, назначение: нежилое, тип объекта: сооружение, площадь: 4 063,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158; кадастровый номер: 02:55:010715:1883;	2014	Эстакада ж/б	4 064	КС-10	Мост ж/б	ruM3.01.003.003	кв. м	КС-10	68 841	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	67
3	Наружные сети водопровода, назначение: сооружения коммунального хозяйства (10), тип объекта: сооружение, протяженность: 1 168,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, рядом с д. 158; кадастровый номер: 02:55:000000:42994;	2014	Полиэтилен, диаметр 100-110 мм.	1 168	КС-8А	Сети канализации из полиэтиленовых труб	ruИЗ.07.051.0241	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	ruM3.05.007.003	куб. м	КС-11	23 528	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	177
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	-	-	6	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	-	-	12	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	-	-	94	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	-	-	55	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	-	-	65	КС-12	Трубопроводы резервуарных парков	ruM3.05.008.002	м.	КС-12	11 141	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	180
14.8	Эстакада	-	-	1	КС-10	Эстакады для мойки автомобилей	ruM3.01.013.001	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	ruM3.06.012.002	м.	КС-11	122 688	Магистральные сети и транспорт, 2020г.	200
16	Помещение, назначение: нежилое, площадь 8 641,1 кв. м, этаж: технический этаж № б/н, номера на поэтажном плане: 5, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5. Кадастровый номер: 02:55:010715:1664 (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;	1,3146	0,71	64 254	73 153 007
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;	1,3146	0,71	64 254	261 095 515
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;	1,3146	0,659	12 481	14 577 916
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;	1,3146	0,694	6 171 000	1 882 155
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;	1,3146	0,659	12 481	9 423 225
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;	1,3146	0,694	20 420 271	25 300 716
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;	1,3146	0,66	2 246 665	1 682 752
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.	1,3146	0,659	9 693	8 297 439
9	Выставочный комплекс (литера Е)	1,3146	0,736	21 419	2 674 342 439
10	Торговый комплекс (литера Л)	1,3146	0,736	23 817	4 552 043 713
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);	1,3146	0,736	10 083	1 018 333
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);	1,3146	0,736	10 083	1 018 333
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);	1,3146	0,691	5 209	20 905 430
14	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул.	1,3146	0,736	8 328	1 160 480

№ 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.	1,3146	0,838	18 149	2 903 874
14.2	Емкость, 20 куб. м, 2 шт.	1,3146	0,838	25 919	1 036 753
14.3	Трубопровод сталь, 219 мм.	1,3146	0,694	10 164	60 986
14.4	Трубопровод сталь, 159 мм.	1,3146	0,694	10 164	121 972
14.5	Трубопровод сталь, 114 мм.	1,3146	0,694	10 164	953 411
14.6	Трубопровод сталь, 89 мм.	1,3146	0,694	10 164	553 954
14.7	Трубопровод сталь, 57 мм.	1,3146	0,694	10 164	658 646
14.8	Эстакада	1,3146	0,71	269 522	269 522
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)	1,3146	0,838	135 157	16 218 884
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)	1,3146	0,736	772*	20 012 274
	Итого:				7 688 691 729

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

Источник: расчет Оценщика

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан
на базе государственного реестра недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.06.2023, поступившего на рассмотрение 08.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 19
08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133943057			
Кадастровый номер:	02:55:010715:1664		
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 5		
Площадь:	8641		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 6/н		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	169051283.19		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью ЭЛЕКТРОННОЙ КАДЕТРАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ Службы ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРТОГРАФИИ Дата подписания: 07.07.2023 г. 10:48:23	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 19
08.06.2023г. № КУВИ-001/2023-133943057			
Кадастровый номер:	02:55:010715:1664		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вагонного дома социального использования или вагонного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ловчикова Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа № от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР", 7725206241		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью ЭЛЕКТРОННОЙ КАДЕТРАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ Службы ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРТОГРАФИИ Дата подписания: 07.07.2023 г. 10:48:23	инициалы, фамилия