



ОТЧЕТ № 740/20

**об оценке справедливой стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
г. Уфа, ул. Менделеева, д.158**

Дата оценки по состоянию на: «27» июля 2020 г.

г. Москва 2020 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету №740/20

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от «15» июля 2020 года к Договору № 2018-08-28 на оказание услуг по оценке от «28» августа 2018 года Заключение является неотъемлемой частью отчета № 740/20, составленного «27» июля 2020 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<p>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.</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>7. Помещение, назначение: нежилое, площадь 18,2 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 2, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика</p>

Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;

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

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;

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;

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 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 (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).

Адрес	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки по состоянию на	«27» июля 2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения работ по оценке	«15» июля 2020 г. – «27» июля 2020 г.
Дата составления Отчета	«27» июля 2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ 740/20 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном и на электронном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался
Используемые стандарты оценки	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и 2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; 3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; 5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; 6. МСФО (IFRS) 13; 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016г). 	

По состоянию на «27» июля 2020 г.

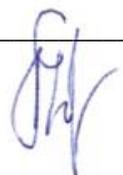
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:			
<i>доходного подхода, руб.</i>		<i>сравнительного подхода, руб.</i>	
1 089 875 516		Не применялся	
<i>затратного подхода, руб.</i>			
Не применялся			
Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС		1 089 875 516 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч пятьсот шестнадцать) руб.	
	Наименование элементов в составе объекта оценки	Площадь помещения, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (без учета 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.	4320,55	123 787 490
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)	28241,6	443 103 895
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);	2119,1	32 525 382
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подавал	548,2	8 414 144

	№ 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;	5664,35	300 592 898
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;	15,6	796 698
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	9,1	451 758
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;	6	273 897
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;	105,75	4 827 431
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;	108,35	4 946 120
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);	5963,9	149 736 858
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;	33,55	1 029 896
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 (с учетом прав землепользования).	2169,2	14 681 534
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);	33,4	157 149
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	33,3	157 149

	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);	549,7	3 307 597
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);	37,8	349 828
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).	176,4	735 792
			1 089 875 516,0

Отчет составлен в трех экземплярах, 1-ый, 2-ой и 3-ий экземпляры переданы заказчику, Отчет в форме электронного документа хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист-оценщик

 А.В. Юрина

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»


 М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1	Задание на оценку	8
1.2	Применяемые стандарты оценки	10
1.3	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
1.4	Сведения о Заказчике оценки	14
1.5	Сведения об оценщике	14
1.6	Основные факты и выводы	16
1.7	Ограничения и пределы применения полученного результата	20
1.8	Определение вида оцениваемой стоимости	20
1.9	Последовательность определения стоимости Объекта оценки	21
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.1	Основные характеристики Объекта оценки	23
2.2	Оцениваемые права	29
2.3	Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации	29
2.4	Местоположение Объекта оценки	31
2.5	Основные сведения и иллюстрированный материал	37
2.6	Анализ ликвидности Объекта оценки	54
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	56
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране	56
3.2	Классификация и сегментация рынка недвижимости	59
3.3	Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г. Уфа, с указанием интервала значений цен	60
3.4	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	77
4	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
5	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	81
5.1	Затратный подход	81
5.2	Сравнительный подход	82
5.3	Доходный подход	83
6	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	84
6.1	Формирование денежного потока	85
6.2	Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	99
6.3	Расчет стоимости Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков	104
7	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	105
8	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	106
9	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	109
10	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	110

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1 Задание на оценку**

Таблица 1.1

<p>Объект оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)</p>	<p>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.</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>11. Помещение, назначение: нежилое, площадь 5963,9 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 7, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская</p>
---	--

	<p>Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1555 (с учетом прав землепользования);</p> <p>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;</p> <p>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(с учетом прав землепользования).</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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).</p>																			
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Правоподтверждающие документы</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220686690 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220687250 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220686794 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220671722 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220687597 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220662979 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220672511 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220666258 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220683744 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220685029 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220686380 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220675790 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220687888 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220660430 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220653504 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220683755 от 28.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220640384 от 27.11.2018</td></tr> <tr><td>Выписка из ЕГРН №99/2018/220650894 от 28.11.2018</td></tr> </tbody> </table>	Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН №99/2018/220686690 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220687250 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220686794 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220671722 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220687597 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220662979 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220672511 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220666258 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220683744 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220685029 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220686380 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220675790 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220687888 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220660430 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220653504 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220683755 от 28.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220640384 от 27.11.2018	Выписка из ЕГРН №99/2018/220650894 от 28.11.2018
Правоподтверждающие документы																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220686690 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220687250 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220686794 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220671722 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220687597 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220662979 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220672511 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220666258 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220683744 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220685029 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220686380 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220675790 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220687888 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220660430 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220653504 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220683755 от 28.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220640384 от 27.11.2018																				
Выписка из ЕГРН №99/2018/220650894 от 28.11.2018																				
<p>Адрес (местоположение) объекта оценки</p>	<p>Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158</p>																			
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Общая долевая собственность Объект оценки находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».</p>																			
<p>Собственник/обладатель имущественных прав</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»</p>																			
<p>Цель оценки</p>	<p>Цель оценки заключается в определении справедливой стоимости недвижимого</p>																			

	имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки по состоянию на	«27» июля 2020 г.
Срок проведения оценки	«15» июля 2020 г. – «27» июля 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, правоустанавливающие и технические документы на объект оценки.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Документы
Выписка из ЕГРН №99/2018/220686690 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220687250 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220686794 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220671722 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220687597 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220662979 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220672511 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220666258 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220683744 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220685029 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220686380 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220675790 от 28.11.2018;

Документы
Выписка из ЕГРН №99/2018/220687888 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220660430 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220653504 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220683755 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220640384 от 27.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220650894 от 28.11.2018;
Выписка из ЕГРН №99/2018/220638668 от 27.11.2018;
Технический паспорт на выставочный комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014;
Технический паспорт на торговый комплекс, инвентарный номер 20855 от 02.07.2014;
Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №1, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014;
Технический паспорт на Трансформаторную подстанцию №2, инвентарный номер 20855 от 15.08.2014;
Технический паспорт на Котельную, инвентарный номер 20855 от 02.10.2013;
Технический паспорт на Трехствольную дымовую трубу, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014;
Технический паспорт на Блок питания топлива, инвентарный номер 357782 от 07.04.2014;
Договор аренды №1 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 17 августа 2018г. к Договору аренды №1 от 07 марта 2018г
Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г. к Договору аренды №2 от 07 марта 2018г
Договор аренды №3 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 30 августа 2018г. к Договору аренды №3 от 07 марта 2018г
Договор аренды №5 от 15 октября 2018г
Договор аренды №2 от 01 ноября 2017г, Дополнительное соглашение №1 от 15 ноября 2017г., Дополнительное соглашение №2 от 30 ноября 2017г., Дополнительное соглашение №3 от 6 февраля 2018г, Дополнительное соглашение №4 от 10 октября 2018г.
Прочтите документы

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, 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. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены 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.

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.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяемой внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с заданием на оценку.

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

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4 Сведения о Заказчике оценки**Сведения о Заказчике (юридическое лицо)**

Таблица 1.2.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «УФА ЭКСПО»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
Местонахождение юридического лица	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, комн. 4

1.5 Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимости» №002656-КА1 от 06.03.2018 г. №52
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/90077/20 от 16.05.2020 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2020 г. по 31 мая 2021 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2

лица	пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000295 от 14.12.2018 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 14.12.2018г. до 13.12.2020 г. Страховая сумма 105 000 000 (сто пять миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.4.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.6 Основные факты и выводы

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 740/20
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от «15» июля 2020 года к Договору № № 2018-08-28 на оказание услуг по оценке от «28» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО»
Дата оценки по состоянию на	«27» июля 2020 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения оценки	«15» июля 2020 г. – «27» июля 2020 г.
Дата составления отчета	«27» июля 2020 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	<p>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.</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>
---------------	---

	<p>учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>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;</p> <p>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(с учетом прав землепользования).</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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).</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на помещения/здания - общая долевая собственность;
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в

	реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Текущее использование объекта оценки	Преимущественно в качестве торговых площадей
Ограничения по использованию имущества	Доверительное управление

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:			
доходного подхода, руб.		сравнительного подхода, руб.	
1 089 875 516		Не применялся	
затратного подхода, руб.		Не применялся	
Справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС		1 089 875 516 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч пятьсот шестнадцать) руб.	
	Наименование элементов в составе объекта оценки	Площадь помещения, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (без учета 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.	4320,55	123 787 490
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)	28241,6	443 103 895
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);	2119,1	32 525 382
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);	548,2	8 414 144
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;	5664,35	300 592 898
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)	15,6	796 698

	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	9,1	451 758
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;	6	273 897
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;	105,75	4 827 431
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;	108,35	4 946 120
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);	5963,9	149 736 858
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;	33,55	1 029 896
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 (с учетом прав землепользования).	2169,2	14 681 534
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);	33,4	157 149
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);	33,3	157 149
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);	549,7	3 307 597
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);	37,8	349 828
18	Сооружение, назначение: специальное, площадь застройки объекта 176,4 кв. м: адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул.	176,4	735 792

1.7 Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном 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 рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.8 Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, сообщаем, что Отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», следовательно, **рыночная стоимость объекта в данном Отчете эквивалентна справедливой стоимости.**

1.9 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета проводится оценка стоимости недвижимого имущества в составе:

2.1 Основные характеристики объекта оценки

Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

№п/п	Объект права	Доля в праве	Площадь	Площадь с учетом доли в праве	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	8 641,1	4 320,55	02:55:010715:1664	59 640 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220686690 от 28.11.2018	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	28 241,6	28 241,6	02:55:010715:1679	764 810 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220687250 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда
3	Помещение, назначение: нежилое здание, площадь 2 119,1 кв. м., этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 1. Кадастровый номер: 02:55:010715:1552 (с учетом прав землепользования)	1	2 119,1	2 119,1	02:55:010715:1552	43 781 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220686794 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда
4	Помещение, назначение: нежилое, площадь 548,2 кв. м, этаж: подвал № б/н, номера на поэтажном плане: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 3. Кадастровый номер: 02:55:010715:1550 (с учетом прав землепользования)	1	548,2	548,2	02:55:010715:1550	8 404 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220671722 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда

№п/п	Объект права	Доля в праве	Площадь	Площадь с учетом доли в праве	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
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 1/2	1/2	11 328,7	5 664,35	02:55:010715:1686	454 530 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220687597 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда
6	Помещение, назначение: нежилое, площадь 31,2 кв. м., технический этаж № б/н, номер на этаже: 6, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1547 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2	1/2	31,2	15,6	02:55:010715:1547	1 026 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220662979 от 28.11.2018	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	18,2	9,1	02:55:010715:1548	742 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220672511 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика 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	12,0	6	02:55:010715:1549	510 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220662528 от 28.11.2018	Доверительное управление
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	211,5	105,75	02:55:010715:1553	5 330 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220683744 от 28.11.2018	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 1/2;	1/2	216,7	108,35	02:55:010715:1554	5 440 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220685029 от 28.11.2018	Доверительное управление
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);	1	5 963,9	5 963,9	02:55:010715:1555	285 876 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220686380 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда

№п/п	Объект права	Доля в праве	Площадь	Площадь с учетом доли в праве	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права
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	67,1	33,55	02:55:010715:1551	1 591 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220675790 от 28.11.2018	Доверительное управление
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 (с учетом прав землепользования).	1	2 169,2	2 169,2	02:55:010715:1724	48 086 500	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220687888 от 28.11.2018	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	33,4	33,4	02:55:010715:1417	610 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220660430 от 28.11.2018	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	33,3	33,3	02:55:010715:1403	646 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220653504 от 28.11.2018	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	549,7	549,7	02:55:010715:1401	7 954 000	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220683755 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда
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	37,8	37,8	02:55:010715:1396	8 835	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220640384 от 27.11.2018	Доверительное управление, аренда
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	176,4	176,4	02:55:010715:1399	8 835	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УФА ЭКСПО»	Выписка из ЕГРН №99/2018/220650894 от 28.11.2018	Доверительное управление, аренда

Недвижимое имущество расположено по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158. Фактически, данные помещения, здания и сооружения являются единым объектом, а именно торгово-выставочным центром с одноименным названием Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо». На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, для размещения торговых и выставочных площадей с административной частью.

Поскольку часть оцениваемых помещений сдана в долгосрочную аренду, Оценщик проанализировал данные предоставленных Договоров аренды и дополнительных соглашений к ним.

Таблица 2.2 Данные договоров аренды

№ п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
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	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	0,00	0,00		
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	28 241,6	1,2, антресоль 1, антресоль 2, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	15 777,5	4 812 137,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 17 августа 2018г.	22.03.2023
							222,09	143 248,05	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023
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	2 119,1	Подвал	СТО	Л	1 168,1	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 17 августа 2018г.	22.03.2023
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	548,2	Подвал	Склад	Л	548,2	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 17 августа 2018г.	22.03.2023
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,	1/2	5 664,35	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	349,10	225 169,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023

№ п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
	Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1686 (с учетом прав землепользования), доля в праве 1/2						4 851,60	1 000 000,00	Договор аренды №3 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 30 августа 2018г.	26.03.2023
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	1/2	15,6	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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	9,1	Этаж № 1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	9,10	5 849,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023
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	6	Этаж № 1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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);	1	5 963,9	Этаж № 1	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023

№ п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
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	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	0,00	0,00		
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 (с учетом прав землепользования).	1	2 169,2	Подвал	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018г	На 11 месяцев с пролонгацией
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	33,4	Этаж № 1	Трансформаторная подстанция №1	К	0,00	0,00		
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	33,3	Этаж № 1	Трансформаторная подстанция №2	И	0,00	0,00		
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	549,7	Этаж № 1, Этаж № 2	Котельная	Ж	549,7	166 207,30	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017г, Дополнительное соглашение №1 от 15 ноября 2017г., Дополнительное соглашение №2 от 30 ноября 2017г., Дополнительное соглашение №3 от 6 февраля 2018г, Дополнительное соглашение №4 от 10 октября 2018г.	05.07.2022
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	37,8	-	Трехствольная дымовая труба	IX	37,8	11 429,21		05.07.2022
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	176,4	-	Блок хранения топлива	X	176,4	55 336,30		05.07.2022

2.2 Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного на соответствующем земельном участке площадью 90 816 кв. м по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158.

Имущественные права на Объект оценки - общая долевая собственность.

Объект оценки находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО», доверительным управляющим которого является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».

Собственниками данного имущества являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «УФА ЭКСПО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- 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 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении 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 правоустанавливающим документам у объекта **оценки существуют обременения в виде доверительного управления и аренды**. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

В дальнейших расчетах, специалист - оценщик исходил из того, что на объекты недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

2.3 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

2.4 Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки на карте г. Уфа

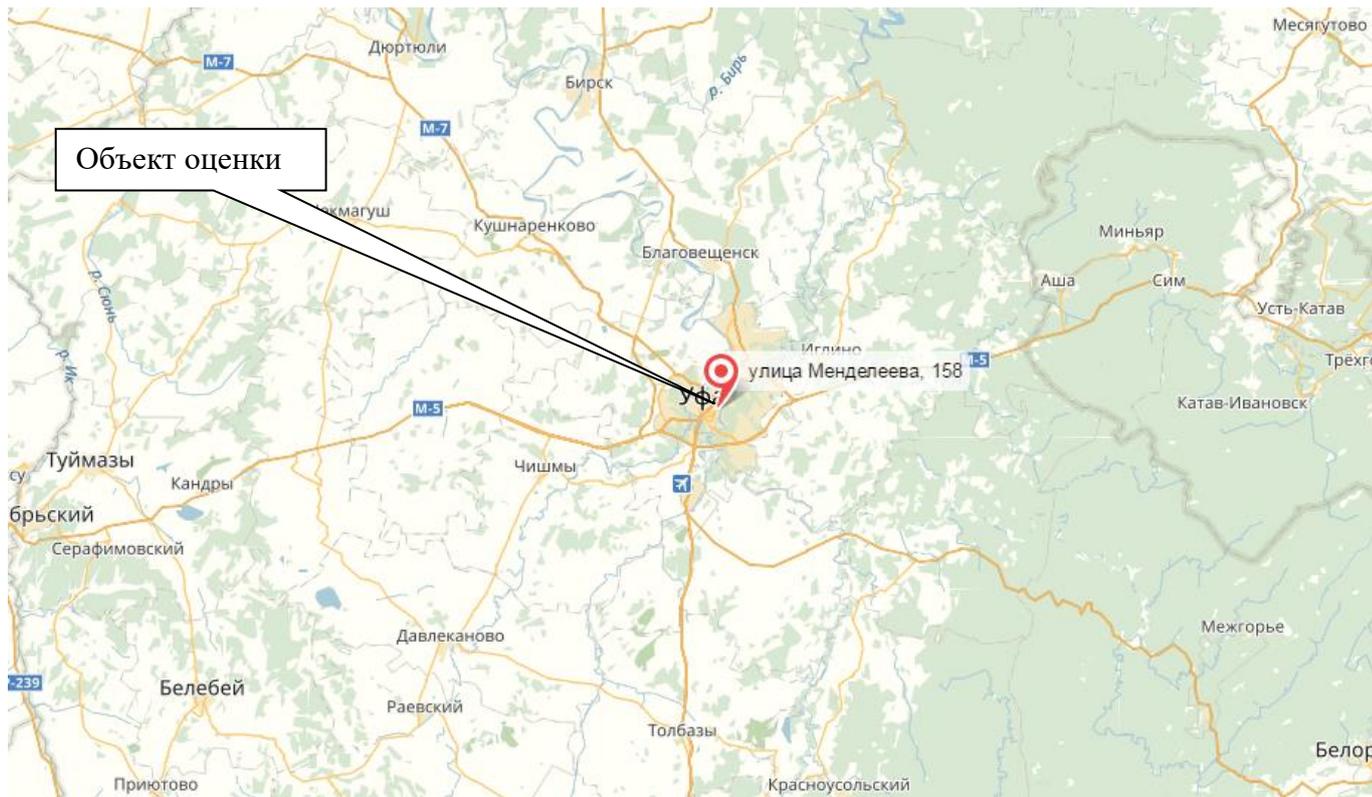


Рис. 2.1

Местоположение объекта оценки (локальное)

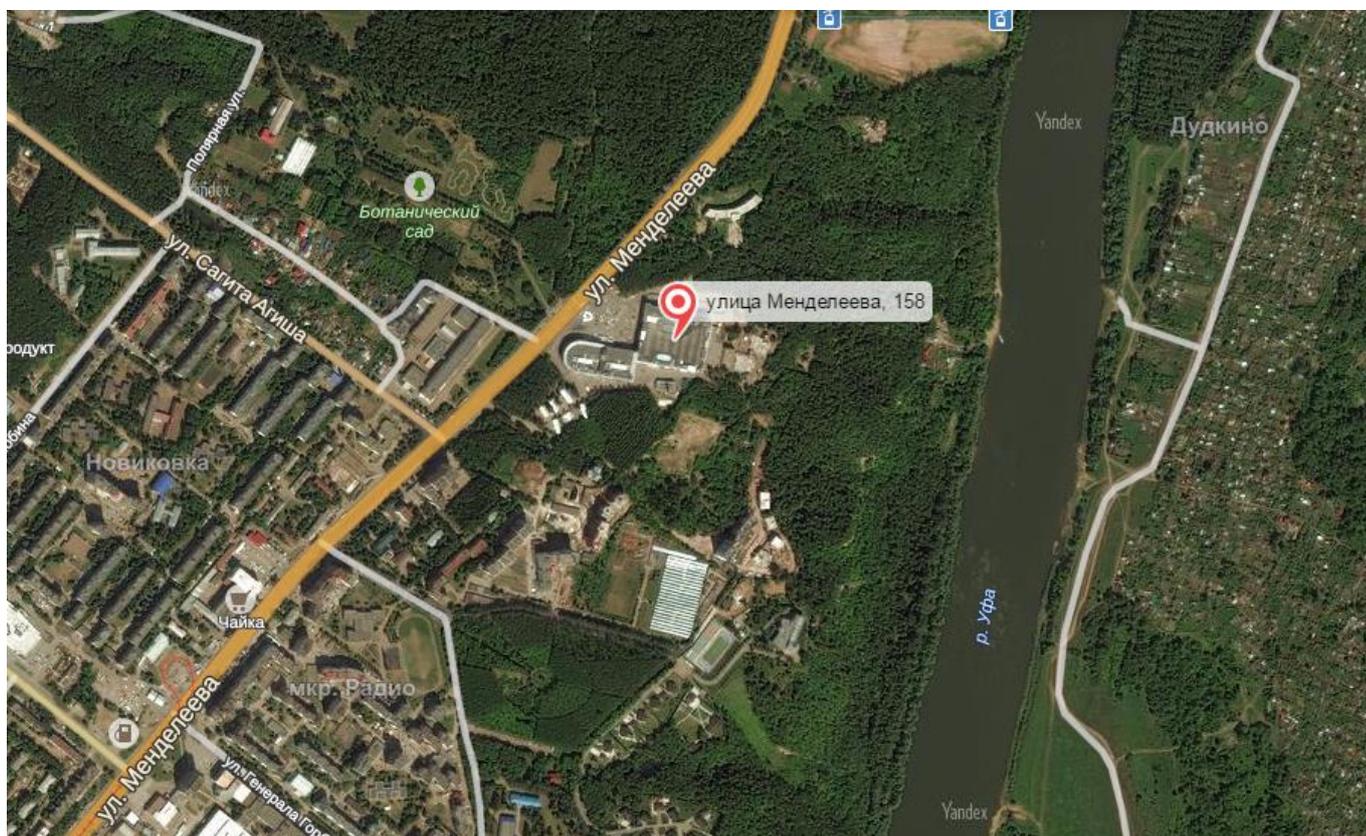


Рис. 2.2

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Уфа—столица Республики Башкортостан, один из крупнейших промышленных, культурных, спортивных и научных центров России, крупнейший центр нефтепереработки в России, важный транспортный узел. Уфа также является многоконфессиональным религиозным центром.

Численность населения — 1 128 787¹ человек (на 1 января 2020 года).

Географическое положение

Город расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы на Уфимском полуострове. Протяжённость города с севера на юг — 53 км, с запада на восток — 28 км.

Уфа — 3-й по протяжённости город России, после Сочи и Волгограда, и входит в десятку крупнейших по площади городов России. Уфа — самый просторный город-миллионер России, на одного жителя приходится 698 м² городской территории (2010)

Административно-территориальное деление



Рис. 2.3

¹ <http://rahimitegez.ru/%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%B1%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD-2018/>

Уфа состоит из семи административных районов:

№ на карте	Район	Население
01	Дёмский	↗74 701 ^[2]
02	Калининский	↗203 873 ^[2]
03	Кировский	↗163 609 ^[2]
04	Ленинский	↗85 974 ^[2]
05	Октябрьский	↗243 205 ^[2]
06	Орджоникидзевский	↘166 479 ^[2]
07	Советский	↘177 719 ^[2]

Рис. 2.4

Экономика

Промышленность

Городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики Уфы составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы.

В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий.

В Уфе расположен один из самых современных и крупнейших в России нефтеперерабатывающих комплексов. Глубина переработки нефти выше, чем в среднем по России и в среднем составляет примерно 80 %.

Добыча нефти

Нефтегазодобывающее управление «Уфанефть» ООО «Башнефть-Добыча» (разведка, добыча, транспортировка нефти и газа).

Нефтеперерабатывающая промышленность

- Филиалы АО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»:
- Башнефть-УНПЗ (производство нефтепродуктов и бисфенола А);
- Башнефть-Новоил (производство нефтепродуктов);
- Башнефть-Уфанефтехим (производство нефтепродуктов).

Нефтехимическая и химическая промышленность

Уфаоргсинтез — филиал АО «Объединенная нефтехимическая компания» (производство полиэтилена высокого давления (ПВД), фенола, ацетона, полипропилена (более 70 марок), синтетического и гидролизного этилового спирта и прочих химических продуктов).

ЗАО «Уфимский лакокрасочный завод» (производство масляных красок и лака БТ-577, синтетических мастик).

АО «Уфимский завод эластомерных материалов, изделий и конструкций» (производство резино-технических изделий).

Машиностроение и приборостроение

- Уфимское моторостроительное производственное объединение (УМПО).
- Уфимское приборостроительное производственное объединение (УППО, 40-й завод).
- АО «Уфимкабель» (производство кабельной продукции).
- Федеральное государственное унитарное предприятие «Уфимский завод микроэлектроники «Магнетрон» (производство аппаратуры связи).
- АО «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).

- АО «Уфимский электроламповый завод «Свет» (производство и реализация осветительных ламп накаливания).
- Башкирское производственное объединение «Прогресс» (производство продукции производственно-технического назначения, специальных средств связи, товаров народного потребления).
- АО «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.
- АО «Уфимское агрегатное предприятие «Гидравлика».
- Завод автокомплекующих.
- Открытое акционерное общество «Уфимское научно-производственное предприятие «Молния».
- Уфимский трансформаторный завод, входящий в состав холдинга АО «Электрозавод».
- Научно-производственное предприятие «Буринтех» (Производство бурового инструмента).

Строительная промышленность

Заводы ЖБИ:

- АО «ГлавБашСтрой» (железобетонные изделия, газосиликат, мощность по ЖБИ 210 тыс. м³ в год, работает под брендом АО «СтройПланета»);
- ООО ДСК КПД (бетон, железобетон и изделия из них);
- АО «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

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

Деревообрабатывающая промышленность

Объём отгруженных товаров собственного производства за 2009 год — 1,88 млрд. рублей.

- ООО «Уфимский фанерно-плитный комбинат» (производство фанеры, ДВП, пиломатериалов, столярных изделий).
- Башкирские художественные промыслы «Агидель» (производство изделий народных художественных промыслов).
- АО «Уфимская спичечная фабрика им. 1 Мая» (производство спичек).
- Филиал «Уфимский фанерный комбинат» АО ЛХК «Башлеспром» (деревообработка, производство древесно-стружечных плит).
- АО «Бельский ДОК» (деревообработка).
- НПО «Полимер» (производство пенопласта).

Пищевая промышленность

- АО «Башкирхлебпром» (изготовление хлебобулочных изделий).
- АО «Уфимский мясоконсервный комбинат» (переработка мяса и производство колбасных изделий, в том числе из сои).
- Уфимский спиртоводочный комбинат — филиал АО «Башспирт».

Лёгкая промышленность

- АО «Уфимская косметическая фабрика «Чародейка»» (производство парфюмерной косметической и пищевой продукции).
- АО «Уфимский хлопчатобумажный комбинат» (производство текстильной продукции).

- Государственное предприятие «Республиканский центр моды» (моделирование и изготовление швейных изделий, услуги для населения).
- АО «Уфимская производственно-торговая фирма им. 8 Марта» (производство швейной продукции и предоставление услуг пошива).
- АО «Уфимская трикотажная фабрика» (производство трикотажных изделий).

Фармацевтическая промышленность

- Уфимский завод металлических и пластмассовых изделий (производство средств реабилитации и передвижения для инвалидов).
- Уфимский витаминный завод «УфаВита» (выпуск готовых лекарственных средств).
- ГУП «Иммунопрепарат» (производство иммуно-биологических и лекарственных препаратов).
- Энергетика
- АО «Башкирская электросетевая компания» (владелец — АО «АФК Система»)
- АО «Башэнергоактив» — дочерняя компания АО «ИНТЕР РАО ЕЭС».
- ООО «Энергоремонт».
- МУП «Уфимские инженерные сети».

Торговля и финансы

Торговая отрасль представлена пятью тысячами предприятий торговли и общественного питания. Ежегодно открывается около 100 новых торговых объектов. Оборот розничной торговли в [2008 году](#) составил 192,9 млрд рублей, по этому показателю Уфа вышла на четвертое место в России после Москвы, Санкт-Петербурга и Екатеринбурга.

Функционируют торговые объекты крупных международных, федеральных сетей: ИКЕА, Leroy Merlin, Максидом, Стройландия, Auchan, Metro, Карусель, Красное и Белое, Лента, Магнит, Монетка, О'кей, Перекресток, Пятёрочка, DNS, М.Видео, Ситилинк, Эльдorado, а также местных розничных сетей: «Everyday», «Байрам», «Дворик», «Полушка», «Ярмарка» и др.

Советский район²



Промышленность и экономика: Численность работников крупных и средних предприятий – 46,6 тысяч человек, с учетом субъектов малого и среднего предпринимательства – более 110 тысяч человек. Промышленный потенциал района составляют 42 крупных предприятия, на которых работают более 10 тысяч человек. Более 25% общего объема выполняемых работ и услуг в Советском районе приходится на предприятия промышленного комплекса. Продукция ряда промышленных предприятий района известна и пользуется постоянным спросом в России и за её пределами. На предприятиях ведется работа по внедрению сертифицированной системы качества в соответствии с международными стандартами. Такая система качества действует в акционерных обществах «Гидравлика», «УЗЭМИК», «Магнетрон», «Уфимский тепловозоремонтный завод», «Нефтеавтоматика», филиале «Уфагаз» АО «Газ-Сервис», в ООО «Геоспейс Технолоджис Евразия».

В районе сосредоточены крупные издательства «Башкортостан», «Белая река», «Китап», научно-издательский комплекс «Башкирская энциклопедия», «Уфимский полиграфкомбинат», а также редакции республиканских и городских журналов и газет.

Предприятия торговли и бытового обслуживания: На территории района появляются новые магазины и супермаркеты, торговые центры, предприятия общественного питания.

За последние 5 лет введены в эксплуатацию торгово-развлекательный комплекс мега-формата «Семья», автоцентры «Фольксваген», «Тойота», «Лексус», гипермаркеты «Спортмастер», «Суперстрой», компьютерной и бытовой техники, супермаркет «Перекресток», торгово-сервисные комплексы «Чайка», «Комсомольский», «Купец», «Енисей» и «Менделеевский».

Строительство: Приоритетным направлением развития инфраструктуры района, улучшения условий жизни населения является строительство жилья, объектов социально-культурного назначения и жизнеобеспечения. Активно строятся многоквартирные дома, идет расселение жителей ветхого жилья. Застраиваются

² http://www.ufacity.info/district/2478/o_rayone/soviet_area_today.php http://www.ufacity.info/district/2478/structura/inform_rajon.php
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%A3%D1%84%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A3%D1%84%D0%B0))

микрорайон «Айгуль», территория бывшей Республиканской психиатрической больницы, начато освоение территории, прилегающей к Пермскому оврагу. Современный жилой комплекс вскоре появится на месте ветхих домов около парка им. И. Якутова.

Образование: В Советском районе г. Уфы проживают более 35 тысяч детей и подростков. На базе Дворца культуры и техники «УЗЭМИК», Дворца молодежи, Уфимском городском дворце детского творчества им. В.М. Комарова, общеобразовательных учреждениях, подростковых клубах действуют кружки и секции. Созданы условия для обучения и творческого развития детей. В современных лицеях, гимназиях, школах учатся более 13 000 учеников.

Здравоохранение: Медицинское обслуживание населения осуществляют 15 лечебно-профилактических учреждений, из них 9 муниципальных бюджетных учреждений, 4 республиканских (Инфекционная клиническая больница №4, Республиканская стоматологическая поликлиника, Республиканский клинический противотуберкулезный диспансер, Республиканский центр по профилактике и борьбе со СПИДом и инфекционными заболеваниями), а также ФБУЗ «Дезинфекционная станция», ЗАО «Косметологическая лечебница».

В районе работают более двух тысяч медицинских работников. Учреждения здравоохранения района активно работают по реализации приоритетного национального проекта «Здоровье».

Физкультура и спорт: На территории района имеются 185 спортивных сооружений: универсальная спортивная арена «Уфа-Арена», 75 спортивных залов, 10 хоккейных коробок, 5 бассейнов с площадью зеркала воды 612 кв. м и др.

В 132 коллективах физкультуры, в том числе 6 спортивных школах и 13 клубах, работают 393 специалиста по физической культуре и спорту. В спортивных секциях по 62 видам спорта занимаются свыше 20 тысяч человек, оздоровительной физической культурой и спортом – около 70 тысяч человек. Спортсмены района успешно участвуют на всероссийских, межрегиональных и других соревнованиях.

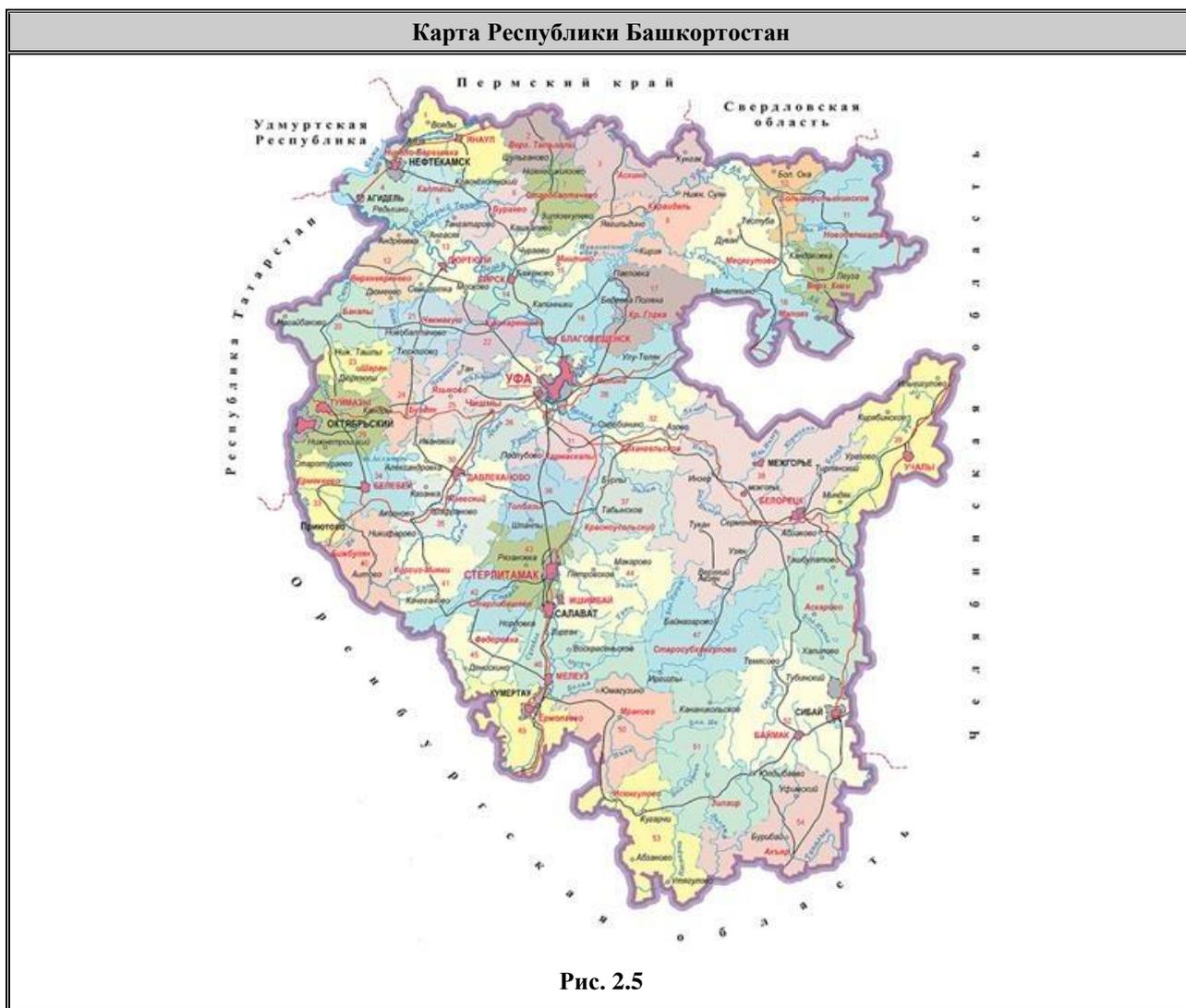


Рис. 2.5

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

2.5 Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание

Недвижимое имущество расположено по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158. Фактически, данные помещения, здания и сооружения являются единым объектом, а именно торгово-выставочным центром с одноименным названием Торгово-выставочный комплекс «ВДНХ Экспо» со вспомогательными зданиями и сооружениями.

Таблица 2.4 Общая характеристика зданий

№ п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая ³ 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	8 641,1	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	02:55:010715:1664	140 064 083
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	28 241,6	28 241,6	1,2, антресоль 1, антресоль 2, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1679	501 366 823
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	2 119,1	2 119,1	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1552	36 802 085
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	548,2	548,2	Подвал	Склад	Л	02:55:010715:1550	9 520 505

³ <http://www.am-navigator.ru/ru/disclosure/ufa-ekspo/>

№ п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая ³ стоимость, руб.
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	11 328,7	5 664,35	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1686	340 117 313
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	31,2	15,6	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1547	901 454
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 ½	1/2	18,2	9,1	Этаж № 1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1548	511 159
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта: 450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158. Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве ½;	1/2	12,0	6	Этаж № 1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1549	309 911
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	211,5	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1553	5 462 181
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	216,7	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	02:55:010715:1554	5 596 476
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);	1	5 963,9	5 963,9	Этаж № 1	Торговые помещения	Е	02:55:010715:1555	169 425 486

№ п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Кадастровый номер	Балансовая ³ стоимость, руб.
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	67,1	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	02:55:010715:1551	1 165 316
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 (с учетом прав землепользования).	1	2 169,2	2 169,2	Подвал	СТО	Л	02:55:010715:1724	16 611 983
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	33,4	33,4	Этаж № 1	Трансформаторная подстанция №1	К	02:55:010715:1417	177 812
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	33,3	33,3	Этаж № 1	Трансформаторная подстанция №2	И	02:55:010715:1403	177 812
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	549,7	549,7	Этаж № 1, Этаж № 2	Котельная	Ж	02:55:010715:1401	3 742 506
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	37,8	37,8	-	Трехствольная дымовая труба	IX	02:55:010715:1396	395 826
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	176,4	176,4	-	Блок хранения топлива	X	02:55:010715:1399	832 540

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

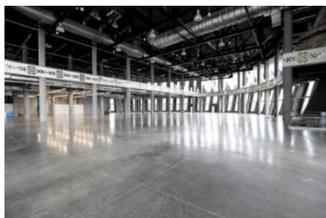
Комплекс располагает современным видео-, аудио- и компьютерным оборудованием, различными средствами связи, включая беспроводную сеть Wi-Fi, отделениями банков, ресторанами и кафе, сервис-центрами. Кроме того, на территории ВДНХ ЭКСПО организуют ресторанный обслуживание и регулярные развлекательные программы.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

«ВДНХ ЭКСПО УФА» - многофункциональный выставочный комплекс, на территории которого проходят промышленные и технологические выставки, общественные форумы и конгрессы различного масштаба и формата.

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



2 этаж

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



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 видеотображения



Конференц-зал №1

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



Конференц-зал №2

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

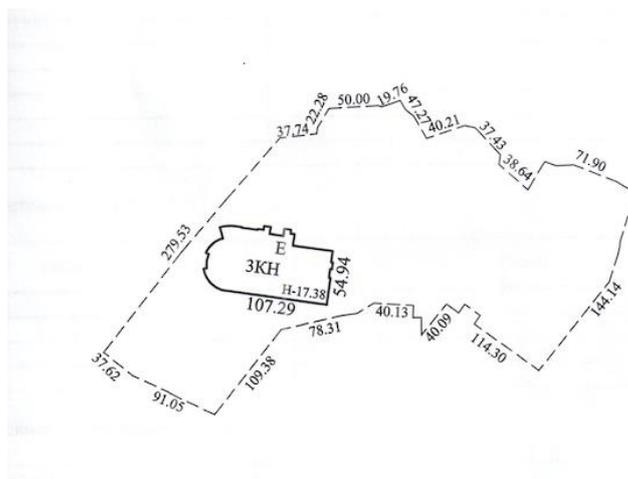


Источник: <https://vdnh.bvkexpo.ru/>

Таблица 2.5. Характеристики выставочного комплекса (литера Е)

Этаж	Общая площадь	Торговая площадь	Вспомогательная площадь
1	7 295,60	5 548,90	1 746,7
2	6 279,30	5 492,50	786,8
3	3 423,90	2 901,20	522,7
Технический этаж	783,4	0,00	783,4
Итого	17 782,2	13 942,60	3 839,6

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



№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строения					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв. м.	Общий объем, куб. м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Е	Нежилое строение	выставочный комплекс	цок.эт.-ж/бетонные монолитн., 1-й эт.-ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композицион. и свд-вич панели	3	17 782,2	124861	0	37 192 002

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

Таблица 2.6. Физические характеристики выставочного комплекса (литера Е)

Наименование	Показатель
Наименование	Выставочный комплекс
Местоположение	г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158
Год постройки	2014
Площадь, кв. м	17 782,20
1 этаж	7 295,60
2 этаж	6 279,30
3 этаж	3 423,90
Технический этаж	783,4

Наименование	Показатель
Строительный объем, куб.м.	124 861
Высота потолков, м	1 этаж – 4,38м; 2 этаж – 12,40 м; 3 этаж – 5,14 м; Технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Цокольный этаж – ж/бетонные монолитные, 1 этаж - ж/бетонный 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
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Текущее использование площадей	Торговое

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

«ВДНХ ДОМ УФА» - 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/ufa/>

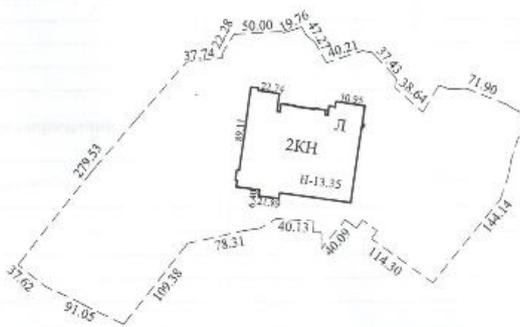
Таблица 2.7. Характеристики торгового комплекса (литера Л)

(по тех паспорту)	Общая площадь	Торговая площадь	Вспомогательная площадь
Этаж			
Подвал	2 734,40	1 716,3	1 018,1
1	11 690,30	7 680,30	4 010
1 (антресоль)	1 845,20	1 607,10	238,1
2	11 273,20	8 041,30	3 231,9
2 (антресоль)	802,10	431,40	370,7
Технический этаж	2 630,80	0,0	2 630,8
Итого	30 976,00	19 476,4	11 499,6
(по ЕГРН)			
Подвал	2 169,2	2 060,7	108,5
Технический этаж	8 641,1	0,0	8 641,1
Итого	10 810,3	2 060,7	8 749,6
Итого	41 786,3	21 537,1	20 249,2

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

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

№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строения)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строения					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Нежилое строение	торговое	подя-ж/бетон-монолитн., 1-й и 2-й эт.- ж/бетонный 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 02.07.2014г

Таблица 2.8. Физические характеристики торгового комплекса (литера Л)

Наименование	Показатель
Наименование	Торговый комплекс
Местоположение	г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158
Год постройки	2014
Площадь, кв. м	41 786,3
1 этаж	4 903,60
2 этаж	13 535,5
3 этаж	12 075,30
Технический этаж	11 271,90
Строительный объем, куб.м.	191 125
Высота потолков, м	Подвал – 5,50м; 1 этаж – 6,40м; 2 этаж – 6,35 м; 3 этаж – 5,14 м; Технический этаж - переменная
Наличие перепланировок	Не выявлено
Фундамент	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены	Подвал – ж/бетонные монолитные, 1 и 2 этажи - ж/бетонный монолитный каркас, заполнение – фасадные композиционные сэндвич-панели
Крыша	Плоская мягкая кровля
Полы	Бетонные, плитка
Перекрытия	Монолитные железобетонные балочные
Общее техническое состояние	Отличное
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Текущее использование площадей	Торговое

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

Также объектами оценки являются вспомогательные здания и сооружения, обслуживающие торгово-выставочный комплекс:

- Трансформаторная подстанция №1
- Трансформаторная подстанция №2
- Котельная
- Трехствольная дымовая труба
- Блок хранения топлива

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

Таблица 2.9 Физические характеристики земельного участка в составе Объекта оценки

Показатель	Право аренды земельного участка.
Местоположение	г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158
Площадь, кв. м	90 816,00
Вид права	Долгосрочная аренда
Документы, подтверждающие право на объект	Договор № 343-16 аренды земельного участка от 22.04.2016; Дополнительное соглашение о внесении изменений №1 в Договор № 343-16 от 22.04.2016 аренды земельного участка от 05.05.2016 г.; Дополнительное соглашение о внесении изменений №2 в Договор № 343-16 от 22.04.2016 аренды земельного участка от 16.05.2017 г.; Соглашение о замене стороны в договоре № 343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016 г. от 01 августа 2016 г.; Соглашение о замене стороны в договоре № 343-16 аренды земельного участка от 22 апреля 2016 г. от 03 ноября 2017 г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объекты капитального строительства (здания и сооружения)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), деловое управление, предпринимательство, выставочно-ярмарочная деятельность, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	02:55:010715:57
Кадастровая стоимость, руб.	818 475 567,36

Информация об износе и устареваниях

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 2.10 Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97

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

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 присущ самой собственности, внешний – связан с окружающей средой.

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

Фото 1 Общий вид зданий



Данная фотография взята из Internet

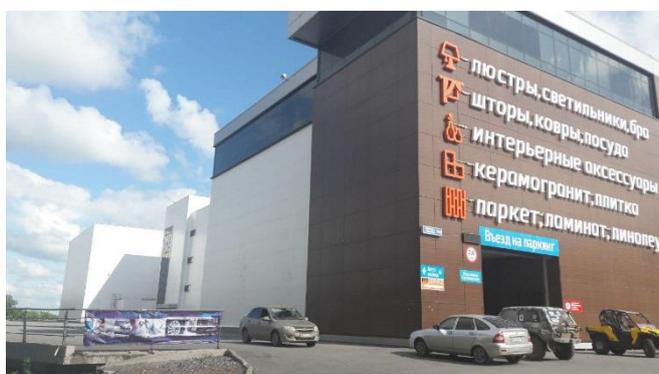




Фото 2 Помещения выставочного комплекса

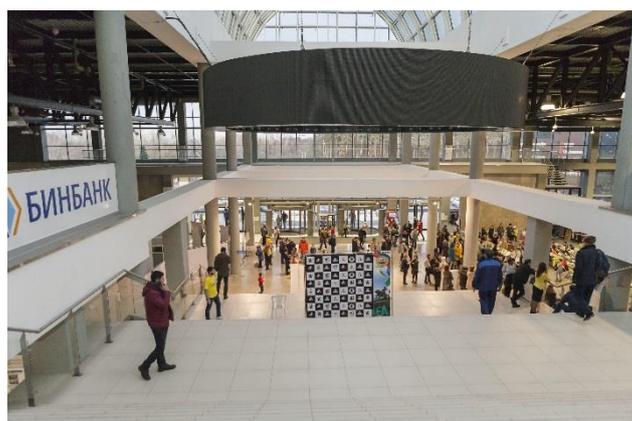
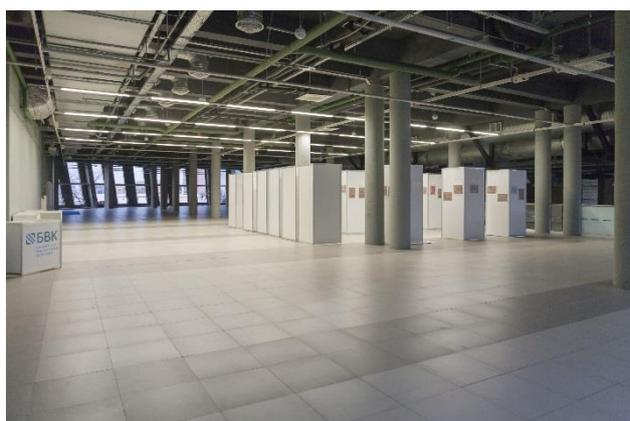
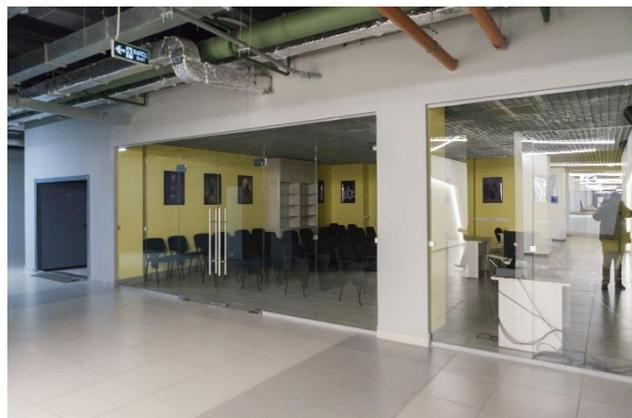
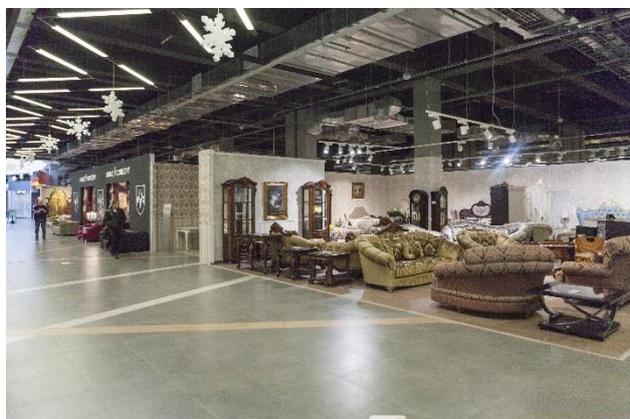


Фото 3 Помещения торгового комплекса



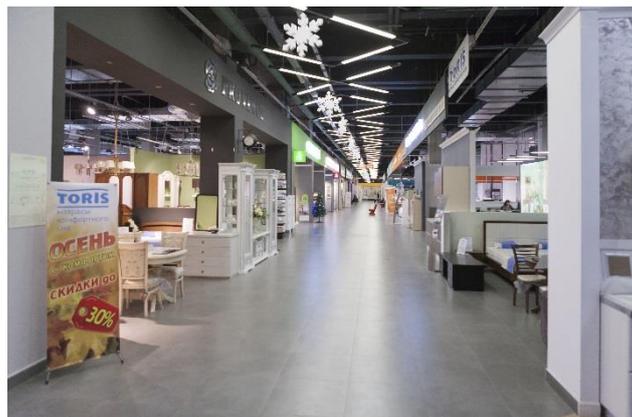
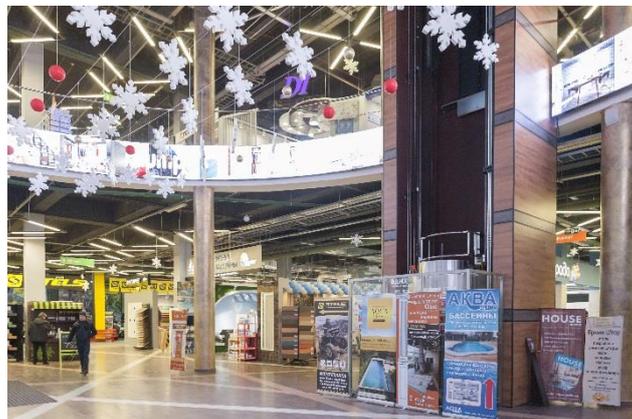


Фото 4 Эксплуатируемая кровля паркинг



Фото 5 Музей

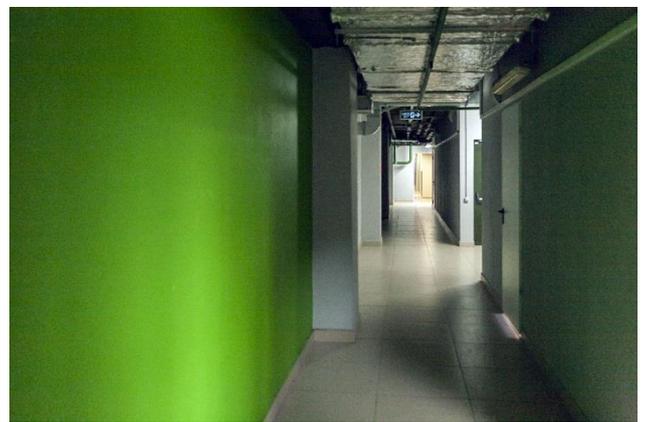
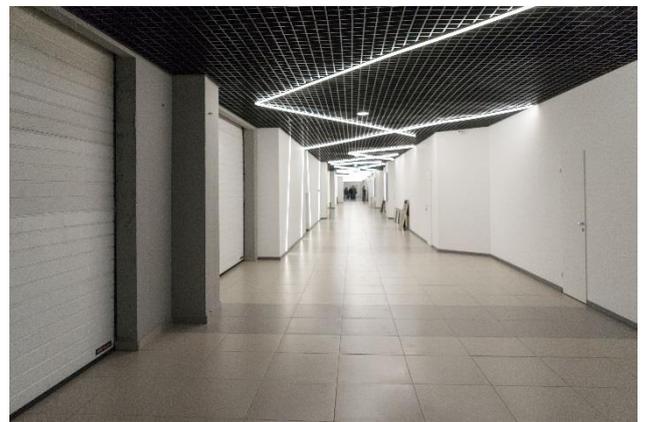
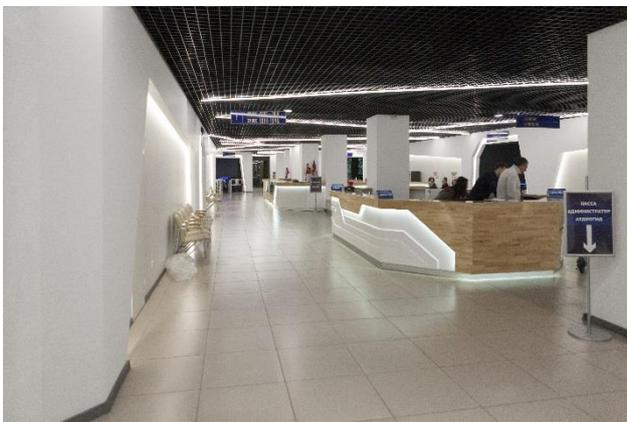
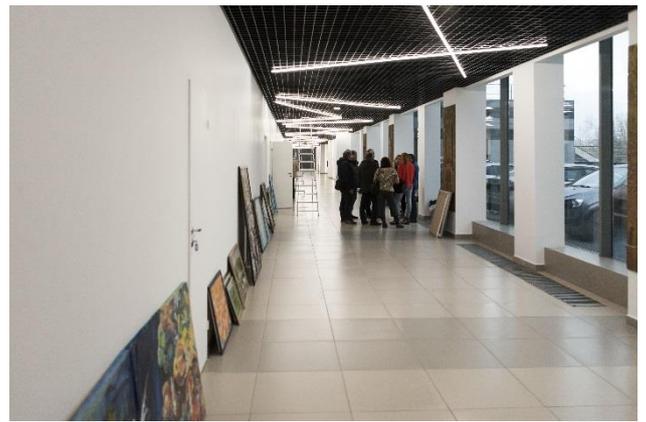


Фото 6 Техническое помещение

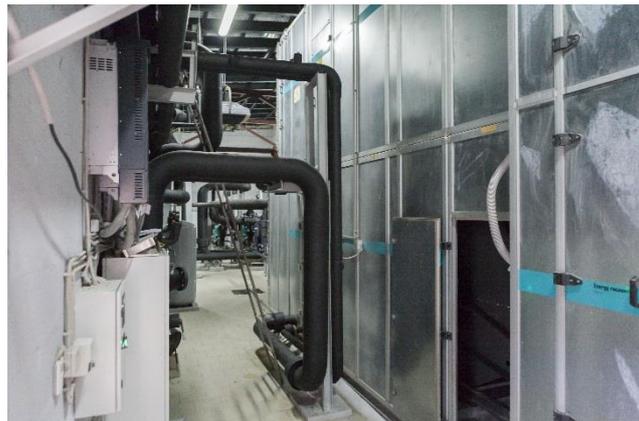


Фото 7 Техническое помещение



Фото 8 Подвал ТК

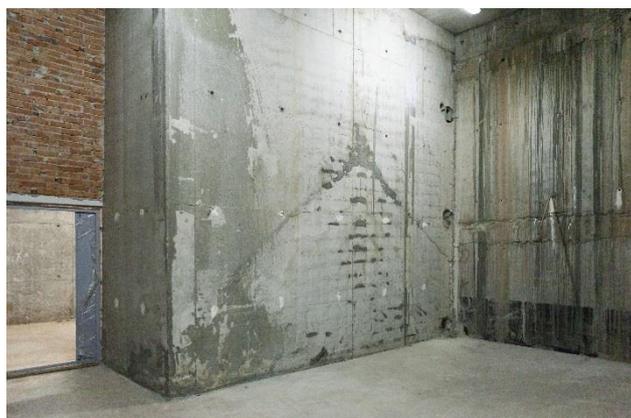
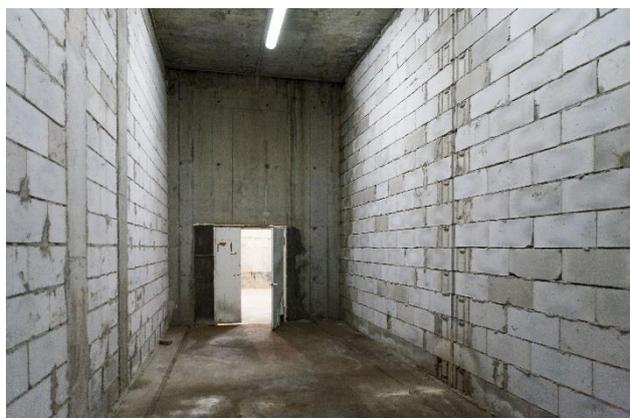
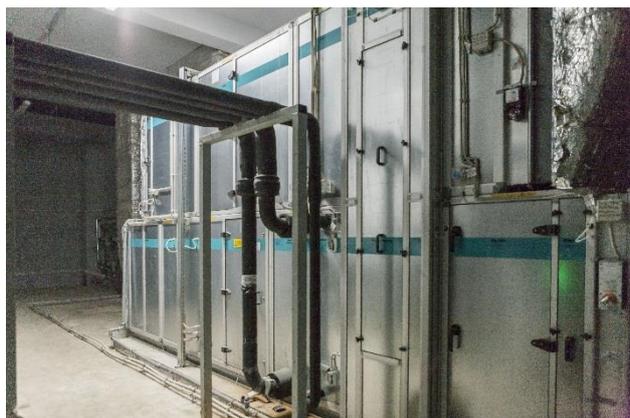


Фото 9 Насосная





Фото 10 Подвал ТК



Фото 11 Нежилое помещение 18,2 кв.м.

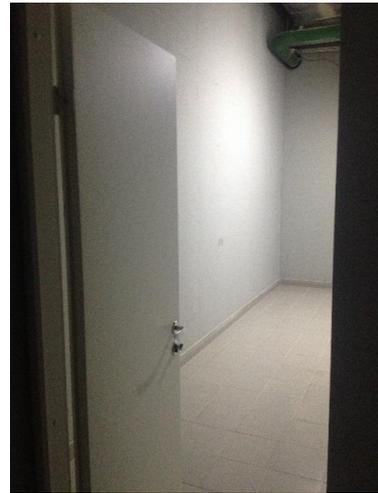


Фото 12 Нежилое помещение технический этаж



Фото 13 ТП №1



Фото 14 ТП №2



Фото 15 Котельная

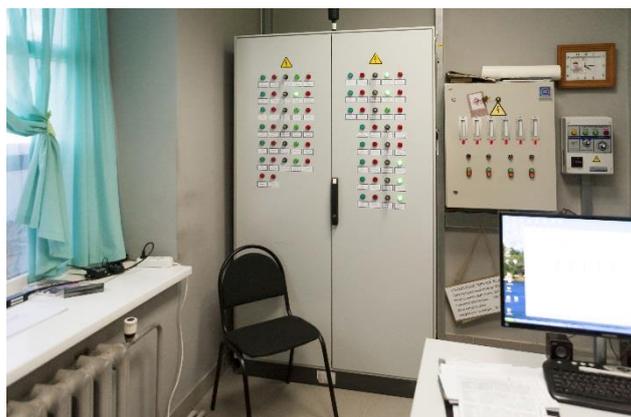


Фото 16 Трубы



Фото 17 Блок хранения топлива



ВЫВОДЫ:

- В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения Объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что Объект оценки расположен в экономически развитом районе города, по достаточно оптимальному направлению и способен приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении данной недвижимостью.
- По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с хорошим коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики местоположения

Здания и сооружения входящие в Объект оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением на одной из главных магистралей города, а также эксклюзивностью данной недвижимости для всего региона в целом. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля.

Функциональное назначение помещений входящих в Объект оценки, как нельзя полно дополняет типичное использование окружающей недвижимости и города в целом и всего региона в целом.

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении Объекта оценки не выявлено.

2.6 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности

реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.12.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Согласно данным Справочника расчетных данных (СРД №26, май 2020) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020, срок экспозиции торговой недвижимости составляет 4-7 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.12. признается средней.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Таблица 2.13.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.										
		2020 май	2019 ноябрь	2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 Май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
2	Торговые											
	Иркутск	4...7	5...7	4...6	-	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7	4...7	4...7	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...7	4...6	4...7	3...5	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...8	6...9	5...9	4...7	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

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.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина экономики. Июнь 2020 года⁴

Экономическая активность

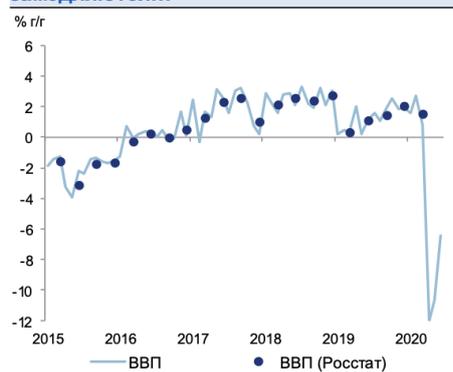
По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП – спад сократился до -6,4% г/г по сравнению с -10,71% г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2кв20 снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительными оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социально - экономического развития.

«Основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка» – отмечает заместитель министра экономического развития РФ Полина Крючкова.

В июне заметно улучшилась динамика оборота розничной торговли – до -7,7% г/г по сравнению с -19,2% г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента (-11,3% г/г с -29,2% г/г в мае). В частности, спад продаж новых легковых автомобилей сократился до -14,6% г/г с уровней более -50% г/г в мае и -70% г/г в апреле.

Рост потребительской активности сопровождался восстановлением в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на потребительский спрос, – легкой промышленности, производстве мебели и др. Кроме того, продолжался рост выпуска продукции первой необходимости, который не прекращался и в предыдущие месяцы.

⁴ https://economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717_1.pdf

Рис. 1. Темпы снижения ВВП замедляются...

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

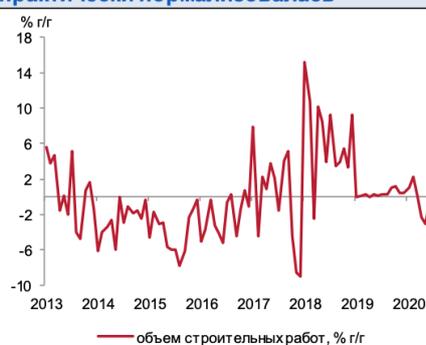
Рис. 2. ...на фоне улучшения ситуации на потребительском рынке

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В секторе услуг **восстановление происходит медленнее** из-за сохраняющихся ограничений в ряде регионов. Так, оборот общественного питания в июне был на -42,9% ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года, объем платных услуг населению – на -34,5% г/г (в мае падение составило -52,1% г/г и -38,9% г/г соответственно).

В целом показатели потребительского рынка в июне ожидаемо находились ниже уровней прошлого года (в реальном выражении.) Сдерживающее влияние на их восстановление оказывает снижение реальных располагаемых доходов населения, которое во 2кв20 составило -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). В условиях ограничений на экономическую деятельность во 2кв20 ожидаемо снизились такие доходные компоненты, как оплата труда, доходы от собственности, доходы от предпринимательской деятельности и прочие доходы. Вместе с тем **поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей** (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также увеличение социальных выплат населению.

Тенденция к восстановлению наблюдается и в строительном секторе. Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% г/г) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% г/г и -3,1% г/г в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% г/г по сравнению с -36,5% г/г в апреле и -24,4% г/г в мае.

Рис. 3. В строительстве ситуация практически нормализовалась

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда сохраняется тенденция к росту безработицы

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае). Из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте. Вместе с тем начиная с августа ожидается улучшение показателей добывающего комплекса с учетом принятого 15 июля странами – участниками соглашения ОПЕК+ решения об уменьшении масштаба сокращения добычи, а также оживления экономической активности в странах – импортерах российских сырьевых товаров.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда стабилизируется по мере нормализации экономической активности. В июне замедлилось как снижение численности занятых (до -155 с -260 тыс. чел. в мае с исключением сезонности), так и рост численности безработных (+117 тыс. чел. после +387 тыс. чел. в мае с исключением сезонности). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, практически не

изменился в июне по сравнению с маем (6,2% и 6,1% от рабочей силы соответственно, с исключением сезонности – 6,3% SA в июне после 6,2% SA в мае).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждаются данными портала HeadHunter о динамике вакансий: падение количества вакансий в июне замедлилось до -2% г/г после -7% г/г в апреле и -17% г/г в мае.

В июне продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июня численность официально зарегистрированных безработных составила 2,7 млн. чел. по сравнению с 2,1 млн. чел. на конец мая (на 15 июля – почти 3,0 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 31,5 тыс. чел. в среднем за день в мае до 21,4 тыс. чел. в среднем за июнь и 16,6 тыс. чел. в день в первой половине июля), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июне превысило 50% (в мае – 36%). По состоянию на конец июня, лишь треть граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, потеряли работу в период с 1 марта. Таким образом, опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, — это результат, в первую очередь, принятых мер по увеличению пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в% к соотв. периодупредыдущего года	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
ВВП	-9,6*	-6,4*	-10,7*	-12,0*	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,2	3,1	3,0	4,0
Строительство	-1,7	-0,1	-3,1	-2,3	1,1	0,6
Розничная торговля	-16,6	-7,7	-19,2	-23,2	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-8,2	-9,5	-9,3	-5,9	-3,8	0,6
Промышленное производство	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	2,3
Добыча полезных ископаемых	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	2,5
добыча угля	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6
пищевая промышленность	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-5,2

Таблица 2. Показатели рынка труда

	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата						
в% к соотв. периодупредыдущего года	-	-	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду(SA)	-	-	2,9	-6,3	1,9	-
Номинальная заработная плата						
в% к соотв. периодупредыдущего года	-	-	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду(SA)	-	-	3,1	-5,6	2,4	-
Реальные располагаемые доходы						
в% к соотв. периодупредыдущего года	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду(SA)	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы						
в% к соотв. периодупредыдущего года	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду(SA)	-4,8	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы*						
в% к соотв. периодупредыдущего года	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых*						
в% к соотв. периодупредыдущего года	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,4	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных*						
в% к соотв. периодупредыдущего года	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,5	4,7	4,6	4,2	3,4	-
Уровень занятости*						
в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,2	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы**						
в% к рабочей силе /SA	6,0/6,1	6,2/6,3	6,1/6,2	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ) <http://economy.gov.ru>.

3.2 Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;
- В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, данных об объекте недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как преимущественно торговое.

3.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г. Уфа, с указанием интервала значений цен

Итоги 1 полугодия 2020 года на рынке торговых центров России⁵

За январь-июнь 2020 года в регионах России было открыто всего 3 ТЦ совокупной GLA 33 800 кв. м. В случае, если все заявленные к вводу ТЦ будут открыты, объем ввода до конца 2020 года составит порядка 509 тыс. кв. м, что на 18% превышает показатель прошлого года. По сравнению с прогнозом на начало текущего года объем ввода ТЦ сократился в 2 раза. О возвращении к докризисным объемам нового строительства говорить пока еще рано.

Ввод новых ТЦ в регионах по полугодиям, тыс. кв. м GLA



Ситуация с вирусом незначительно сказалась на планируемых открытиях объектов, находящихся в высокой степени готовности - девелоперы пока заявляют о сохранении сроков их открытия.

Переносы почти половины заявленных сроков открытий ТЦ в основном связаны с тем, что арендаторы приостановили переговоры по тем объектам, в отношении которых еще не было принято окончательное решение, так как ритейлеры сейчас меняют свою стратегию развития.

⁵ https://shopandmall.ru/analytics/itogi_1_polugodiya_2020_goda_na_rynke_tc_moskvy_i_regionov

ТЦ в регионах РФ, открытые в 1 полугодии 2020 года

Квартал	Название ТЦ	GLA, кв. м	ФО	Город	Девелопер
1 кв.	МФК Боброво, 1 очередь	17 806	ЦФО	Боброво, МО	ГК Регионы
1 кв.	Глобус, 2 очередь	8 000	УФО	Екатеринбург	Ташир
2 кв.	Фамилион	8 000	ДФО	Петропавловск-Камчатский	Hines

ТЦ в регионах РФ, заявленные к открытию во 2 полугодии 2020 года

Квартал	Название ТЦ	GLA, кв. м	ФО	Город	Девелопер
3 кв.	Казань Молл	53 000	ПФО	Казань	Унистрой
3 кв.	Океанис	30 000	ПФО	Нижний Новгород	Акватория развлечений
3 кв.	Energy Mall	27 600	УФО	Нефтеюганск	Герос
3 кв.	Искра	18 700	СЗФО	Санкт-Петербург	-
3 кв.	Глобус, 2 очередь	15 000	ДФО	Петропавловск-Камчатский	Глобус ТК
3 кв.	Горный, 2 очередь	14 750	СКФО	Нальчик	Аммик-ГТГ
3 кв.	ТРЦ на Энтузиастов	14 000	УФО	Нефтеюганск	Герос
3 кв.	РИО, 2 очередь	12 900	ЦФО	Тамбов	Ташир ГК
3 кв.	Мегамаг	12 000	ДФО	Магадан	ГК Мега24
3 кв.	Этажи	9 000	ЦФО	Щелково, МО	Гранд
3 кв.	Спешиле, 2 очередь	9 000	ПФО	Пермь	Логистик Про
4 кв.	МФК Green Park	50 670	УФО	Нижевартовск	RIA Group
4 кв.	Макси	45 000	ПФО	Киров	Макси
4 кв.	Молл Балтии	40 500	СЗФО	Калининград	Гамма Инвест Групп
4 кв.	Лондон Парк	32 000	СЗФО	Санкт-Петербург	Л1 строительная компания № 1
4 кв.	Кислород	16 000	СКФО	Кисловодск	Бест
4 кв.	Вернисаж	14 000	СЗФО	Кингисепп	ФПГ РОССТРО
4 кв.	Счастье	13 400	ДФО	Хабаровск	Управление инвестиционных программ
4 кв.	Мой Молл	12 500	ЦФО	Раменское, МО	Белый Берег
4 кв.	Орбион	11 500	ЦФО	Одинцово, МО	БИН ГК
4 кв.	Факел	10 000	ЦФО	Владимир	Игротэк
4 кв.	МФК Бурный	8 000	ДФО	Владивосток	БЭЛ Девелопмент
4 кв.	Мармелад	5 030	ЮФО	Сочи	-

Итоги 1 квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости России⁶

Торговые центры регионов России

За первый квартал 2020 года в России было введено в эксплуатацию всего 3 объекта торговой недвижимости совокупной GLA 95 806 кв. м, что превышает показатель за аналогичный период прошлого года на 17%.

Среди открытий 1 квартала 2020: 1 объект в Москве - Парк развлечений «Остров мечты» (GLA торговой составляющей 70 000 кв. м) и 2 объекта в регионах РФ – 1-я очередь МФК Боброво в Московской области (GLA 17 806 кв. м), где заработал гипермаркет Петрович и новая очередь ТРЦ Глобус в Екатеринбурге с GLA 8 тыс. кв. м.

Открытия ТЦ в 1 квартале 2020

Город / Область	Округ/ Город	Название ТЦ	Адрес	GLA, кв. м	Девелопер
Москва	ЮАО	Парк развлечений Остров Мечты	Андропова просп.	70 000	ГК Регионы
МО	Боброво	МФК Боброво, 1 очередь	Симферопольское ш., 4 км	17 806	Орбита ООО
Екатеринбург	УФО	Глобус, 3 очередь	Щербакова ул., 4	8 000	Моллино Менеджмент Урал ООО

Тенденция переноса срока ввода объектов с начала года на более поздний срок сохраняется, как и в предыдущие годы. В настоящее время девелоперы не связывают перенос сроков ввода с текущей экономической ситуацией. Пока в условиях неопределенности подготовка долгосрочных прогнозов является затруднительной, но в целом в РФ запланирован рекордный объем ввода с 2016 года – более 1 млн кв. м. Однако мы ожидаем увидеть перенос сроков ввода объектов, учитывая текущую ситуацию. В случае исполнения планов девелоперов мы будем наблюдать значительный ввод объектов во второй половине текущего года.



ТЦ в регионах РФ, запланированные к открытию до конца 1 полугодия 2020:

Рынок	Город	Название ТЦ	Адрес	GLA, кв. м	Девелопер
СЗФО	Калининград	Молл Балтии	Приморское кольцо	40 500	Гамма Инвест Групп ООО
УФО	Нефтеюганск	Energy Mall	Усть-Балыкская ул.	27 600	Герос ООО
СЗФО	Санкт-Петербург	Искра	Искровский просп., 3	18 700	-
ДФО	Петропавловск-Камчатский	Глобус, 2 очередь	Вулканная ул., 59	15 000	Глобус ТК
УФО	Нефтеюганск	ТРЦ на Энтузиастов	Энтузиастов ул., 9А	14 000	Герос ООО
СЗФО	Кингисепп	Вернисаж	Большой б-р, 2В/43	14 000	ФПГ РОССТРО ООО
ДФО	Магадан	Мегамаг	Основная трасса, 2-й километр	12 000	ГК Мега24
МО	Домодедово	Новое Домодедово	Каширское ш., 114	11 500	Экоофис ГК
МО	Щелково	Этажи	Талсинская ул.	9 000	Гранд ООО
ДФО	Петропавловск-Камчатский	Фамилион	Академика Королёва ул., 69/8	8 000	Шамса-Холдинг ООО

⁶ https://shopandmall.ru/analytics/itogi_1_kvartala_2020_na_rynke_torgovoy_nedvizhimosti

Во 2 квартале к вводу запланировано 13 ТЦ в Москве (совокупной GLA 170 кв. м) и 8 ТЦ в регионах совокупным объемом 141,3 тыс. кв. м. Всего с учетом планов по открытиям до конца 2020 года откроется 1,3 млн кв. м новой качественной торговой недвижимости, из которых 415 тыс. кв. м придется на Москву.

Собственники российских торговых центров (ТЦ) могут потерять до половины арендных платежей, или более 30 млрд рублей, за апрель-май 2020 года на фоне коронавируса. Такие данные содержатся в исследовании консалтинговой компании «Магазин Магазинов».⁷

«Порядка 15 млрд рублей в месяц могут терять ТЦ России из-за неполучения арендных платежей за апрель и май, это примерно половина от арендных платежей. Общие потери собственников ТЦ за 2020 год в итоге могут составить не менее 110 млрд рублей, если рассматривать поэтапный сценарий снятия ограничительных мер. Учитывая, что совокупный объем площадей в качественных ТЦ России – 24,2 млн кв. м», - приводятся в исследовании слова ведущего аналитика компании «Магазин Магазинов» Ярославна Шилова.

В апреле 2020 года большая часть собственников не получила оплату с более чем половины арендаторов, говорится в исследовании, сделанном на основе выборки из 44 опрошенных ТЦ современного уровня в Москве и регионах России.

В среднем 5% арендаторов ТЦ обратились с требованиями о расторжении договоров аренды, при этом в некоторых ТЦ доля таких арендаторов достигает 25%, то есть эти объекты могут потерять четверть своих арендаторов. Среди профилей, которые запросили расторжение договора - одежда, обувь, товары для дома, оптика, турагентства, косметика, кожгалантерея. В свою очередь, более 30% арендодателей не зафиксировали ни одного требования расторжения договора после запуска ограничений, такая ситуация наблюдается в наиболее популярных и востребованных у арендаторов объектах.

К концу года в российских ТЦ вакансия предположительно увеличится с 6% до 8-9%, прогнозируют эксперты компании.

О скидках

Согласно материалу 60% собственников площадей в российских торг центрах предоставили скидку на аренду в размере 50% по итогам апреля 2020 года. В исследовании говорится, что 13% собственников не брали плату с арендаторов, оставляя только коммунальные платежи, 27% предоставили скидку менее 50%. Почти половина собственников (43%) предоставили скидку арендаторам на два месяца, многие дали скидку на три месяца (21%), 14% дали один месяц и по 7% собственников - на четыре и шесть месяцев.

Инвестиционный рынок во время карантина⁸

По предварительным данным объем инвестиций в недвижимость России во II квартале составит порядка 47 млрд руб., что на 19% ниже значения в аналогичном периоде 2019 года (59 млрд руб.). На II квартал пришелся пик распространения COVID-19 в России, действовали ограничительные меры, которые значительно влияли на снижение бизнес активности, кроме того сохранялась высокая степень неопределённости. Многие инвесторы в таких условиях заняли выжидательную позицию и отложили принятие решений.

За 1 полугодие 2020 года объем инвестиций составил 112 млрд руб., что на 19% превосходит показатель первой половины прошлого года (94 млрд руб.). Такая динамика объясняется сильным I кварталом 2020 года, на который пандемия еще не оказала серьезного влияния. В начале года закрылись некоторые сделки, находящиеся на завершающей стадии в конце 2019 года.

График 1: Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



⁷ https://shopandmall.ru/analytics/sobstvenniki_tc_v_rossii_mogut_poteryat_bolee_30_mlrd_rub__za_aprel-may_iz-za_koronavirusa

⁸ https://shopandmall.ru/files/cbre_q2_2020_investment_market_rus942964.pdf

Во II квартале наибольший объем инвестиций был направлен в жилой сегмент (порядка 25 млрд руб. или более 50% от совокупного объема). Девелоперы продолжают приобретать площадки под жилое строительство как в Москве (сделки заключали такие компании как ПИК, Сбербанк инвестиции, Sminex, Интеко и др.), так и в Санкт-Петербурге (участки приобретали компании Setl Group, ГК Легенда, Группа RBI, Группа ЛСР и др.).

На долю офисной недвижимости пришлось 43%. Крупнейшей сделкой стало приобретение «Сбербанк управление активами» бизнес-центра Diamond Hall, кроме того проходили сделки с конечными пользователями, которые приобретали здания для собственных нужд (Алроса, Атомэнергопром). Сегмент торговой недвижимости ожидаемо пострадал наиболее существенно, во II квартале объем вложений в торговые объекты составил менее 1 млрд. руб. Его доля составила всего 1% в объеме сделок за II квартал и 10% по итогам полугодия на контрасте последних 3 лет, где его доля была порядка 30%.

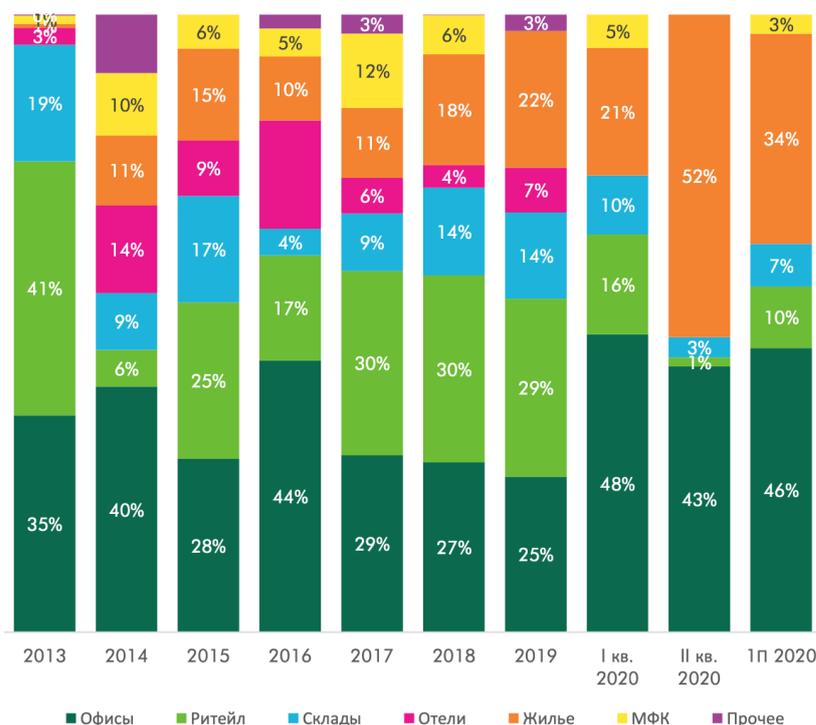
Ожидается, что в мире наиболее устойчивыми к кризису будут сегменты складской недвижимости и арендного жилья. В России инвесторы также проявляют интерес к складским объектам, однако во II квартале конверсия сделок в этом сегменте была низкая. Во втором полугодии, по нашим прогнозам, объем сделок со складскими объектами должен увеличиться.

График 2: Динамика среднего размера сделки, млрд руб.



II квартал 2020

График 3: Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



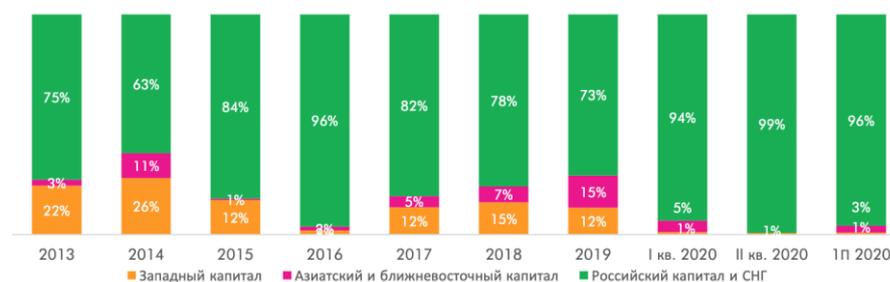
Рынок Санкт-Петербурга потерял позиции в 1 полугодии 2020 года, его доля снизилась до 12% против 33% в 1 полугодии 2019 года. Рынок Москвы укрепил доминирующую позицию в структуре сделок в 2020 году. Его доля составила 86% и 87% по итогам II квартала и 1 полугодия соответственно. Активность на региональных рынках сохраняется на минимальном уровне.

График 4: Динамика распределения объема инвестиций по регионам



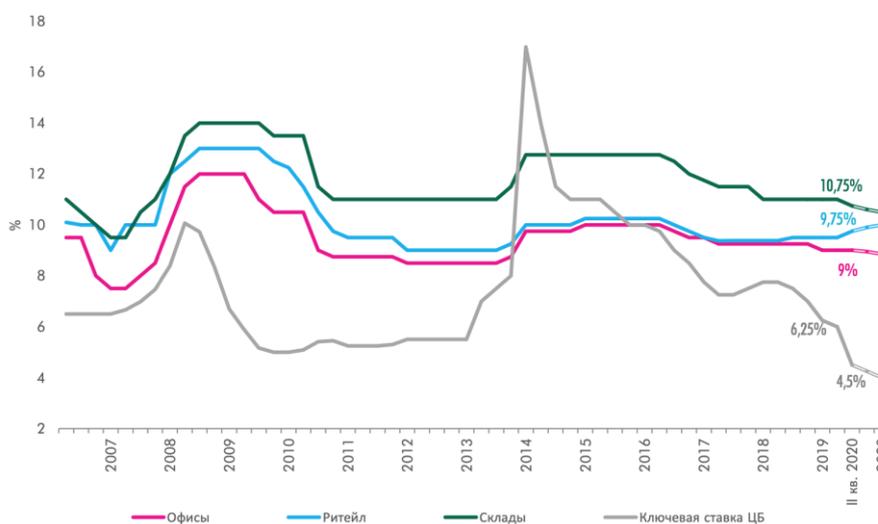
Доля зарубежных вложений во II квартале продолжила снижаться, с 6% в I квартале сократившись до 1%. Вложения российских компаний составляют подавляющую долю объема инвестиций. Мы предполагаем, что этот тренд сохранится в этом году.

График 5: Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала



Во II квартале 2020 года ставка капитализации для премиальных офисных объектов в Москве не претерпела изменений, сохранившись на уровне 9%. Для премиальных объектов торговой недвижимости ставка капитализации увеличилась на 25 б. п. до 9,75%, а для складских объектов снизилась на 25 б. п. до 10,75%. В дальнейших периодах мы предполагаем продолжение этого тренда. При этом, снижение ключевой ставки ЦБ будет в перспективе способствовать компрессии ставок капитализации во всех сегментах.

График 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве



ПРОГНОЗ

Во второй половине 2020 года мы ожидаем, что рынок инвестиций в недвижимость будет постепенно восстанавливаться, инвесторы начнут активизироваться. При этом, многое будет зависеть от дальнейшей динамики распространения COVID-19 и рисков прихода второй волны роста числа заболевших. По результатам 2 полугодия 2019 года в объекты недвижимости в России было направлено 153 млрд руб., в аналогичном периоде этого года в текущих условиях мы ожидаем более низкого объема инвестиций.

Анализ спроса на объекты коммерческой недвижимости города Уфа.⁹

Структура спроса по типу сделки с объектом недвижимости



Структура спроса по назначению объекта недвижимости



Торговая недвижимость: структура спроса по району расположения объекта



Офисная недвижимость: структура спроса по району расположения объекта



⁹ <https://cknufa.ru/Analyze>

**Складская недвижимость:
структура спроса по району расположения объекта**



**Торговые помещения:
структура спроса по площади объекта недвижимости**



**Офисные помещения:
структура спроса по площади объекта недвижимости**



**Складские площади:
структура спроса по площади объекта недвижимости**



**Торговые помещения:
структура спроса по требованию к наличию загрузочной зоны**



**Торговые помещения:
структура спроса по требованию к расположению на «красной линии»**



Структура спроса по конечному назначению помещения



Тенденции рынка Республики Башкортостан и Уфы¹⁰

В сегменте в целом отмечено снижение объемов экспозиции на 18%. Пока сложно судить, является ли это следствием экономической ситуации, либо простой остановки активности из-за самоизоляции и майских праздников. В любом случае, реальную картину рынок проявит даже не в конце мая, а в начале июня. За март и апрель 2020 года, на который пришелся основной период кризисных явлений, связанных как с экономикой, так и с вирусом, накопленные последствия стали явными в конце апреля. В большей степени это коснулось сегмента аренды. Небольшие предприятия, арендовавшие помещения, решили

¹⁰ http://expert-russia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/100063/#iblock_id=3&city=16581

временно свернуть деятельность, либо вынуждены были это сделать. Не все собственники помещений предоставили скидки на аренду, и не все бизнесмены имели требуемую подушку безопасности...

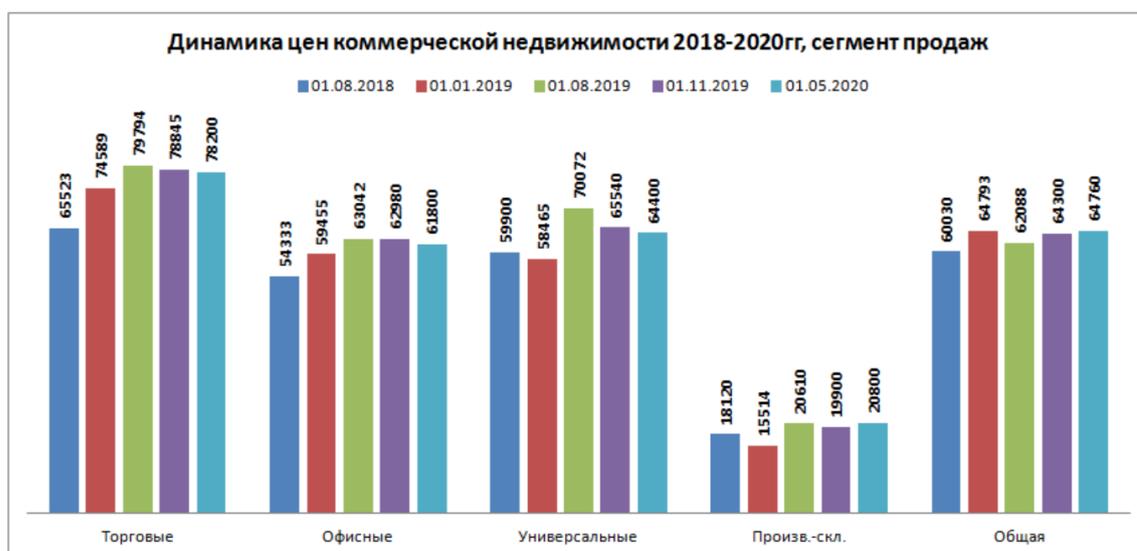
В ближайшем будущем можно ожидать некоторой динамики в сегменте аренды, связанную с восстановлением деятельности.

В сегменте продаж инвесторов, которые, как могло бы ожидать, хотели сохранить деньги, вложив в недвижимость, меньше, чем тех, кто хочет продать свой актив. Увеличилось количество запросов на продажу, как и на сдачу в аренду.

Динамику изменения цен продаж коммерческой недвижимости в текущем экономическом можно проанализировать в таблицах ниже. В некоторых городах республики отмечено повышение средней цены некоторых подсегментов, но это скорее инфляционный процесс, когда на фоне повышающихся цен и экономических страхов, объект выставляется дороже, что не отражает реального увеличения спроса или покупательской способности. При этом помещения более низкого класса могут сохранять цену. В целом выборка по большинству помещений в подсегментах ограничена.

Уфа. Сегмент продаж

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальны е	Произв.-скл.	Общая
01.08.2018	65523	54333	59900	18120	60030
01.01.2019	74589	59455	58465	15514	64793
01.08.2019	79794	63042	70072	20610	62088
01.11.2019	78845	62980	65540	19900	64300
01.05.2020	78200	61800	64400	20800	64760
Изменение, % за полгода	-0,8	-1,9	-1,7	4,5	0,7



Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- возникшие за последние месяцы 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.
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.

Наибольшую стоимость в сегменте продаж имеют помещения торговые и универсальные. Торговые и офисные помещения имеют наиболее высокую цену квадратного метра, но представленные на рынке производственно-складские помещения имеют высокую стоимость только из-за большего размера площади.

Диапазоны цен и площадей в сегменте продаж вся выборка**Торговая недвижимость:**

Диапазон площади объектов: от 5 до 6859 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 3000 тыс руб до 583 млн. руб.

Диапазон цены кв.м.: от 20000 до 188 000 руб за кв.м.

Офисные помещения:

Диапазон площади объектов: от 15 до 6850 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 500 тыс руб до 583 млн руб

Диапазон цены кв.м.: от 11000 до 160 000 руб за кв.м.

Универсальные помещения:

Диапазон площади объектов: от 20 до 12 000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 1200 тыс руб до 120 млн. руб

Диапазон цены кв.м.: от 17000 до 170 000 руб за кв.м.

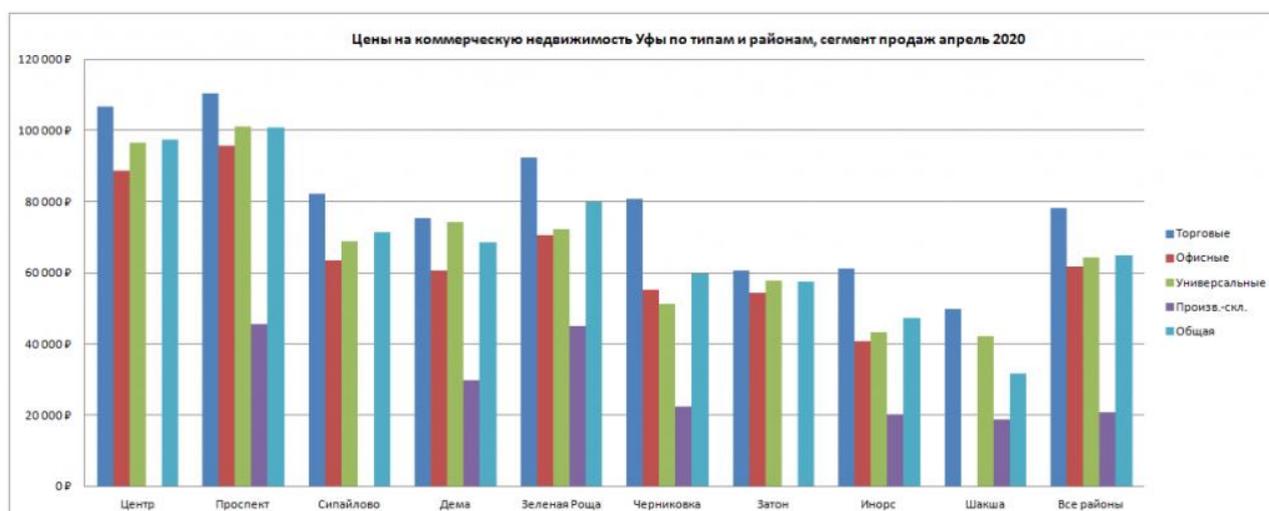
Производственно-складские:

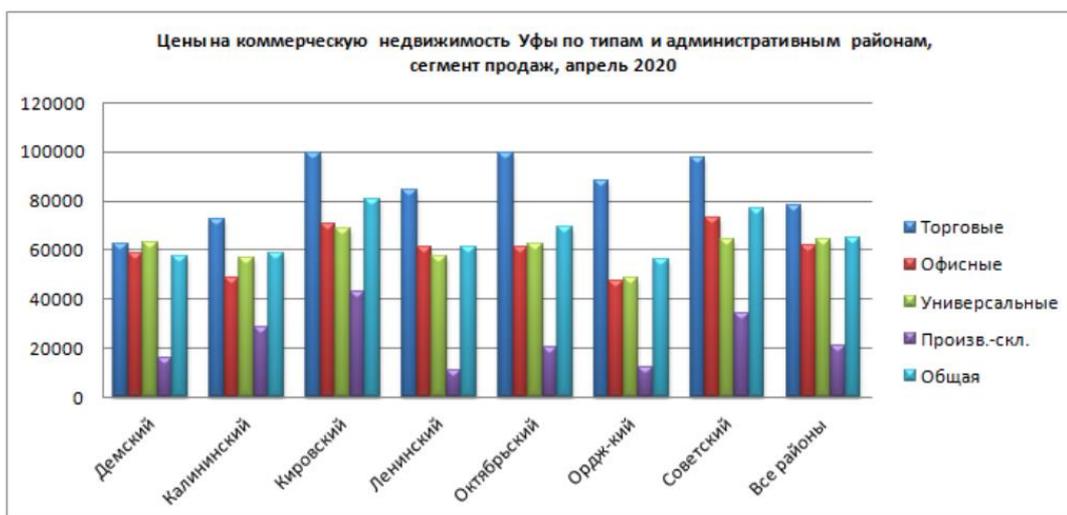
Диапазон площади объектов: от 50 до 14500 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 750 тыс руб до 200 млн руб

Диапазон цены кв.м.: от 3000 до 76000 руб за кв.м.

Ср. цена продаж за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черникова	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	106 770 ₽	110 506 ₽	82 200 ₽	75 450 ₽	92 200 ₽	80 550 ₽	60 500 ₽	61 100 ₽	49 900 ₽	78200
Офисные	88 600 ₽	95 600 ₽	63 300 ₽	60 610 ₽	70 450 ₽	55 300 ₽	54 460 ₽	40 670 ₽	-	61800
Универсальные	96 550 ₽	101 200 ₽	68 800 ₽	74 100 ₽	72 140 ₽	51 240 ₽	57 800 ₽	43 300 ₽	42 200 ₽	64400
Произв.-скл.	-	45 500 ₽	-	29 800 ₽	44 990 ₽	22 500 ₽	-	20 190 ₽	18 800 ₽	20800
Общая	97 307 ₽	100 802 ₽	71 433 ₽	68 560 ₽	79 937 ₽	59 883 ₽	57 587 ₽	47 217 ₽	31 686 ₽	64760



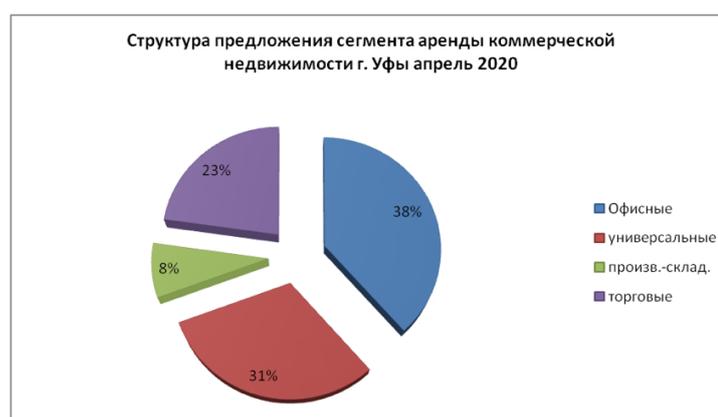


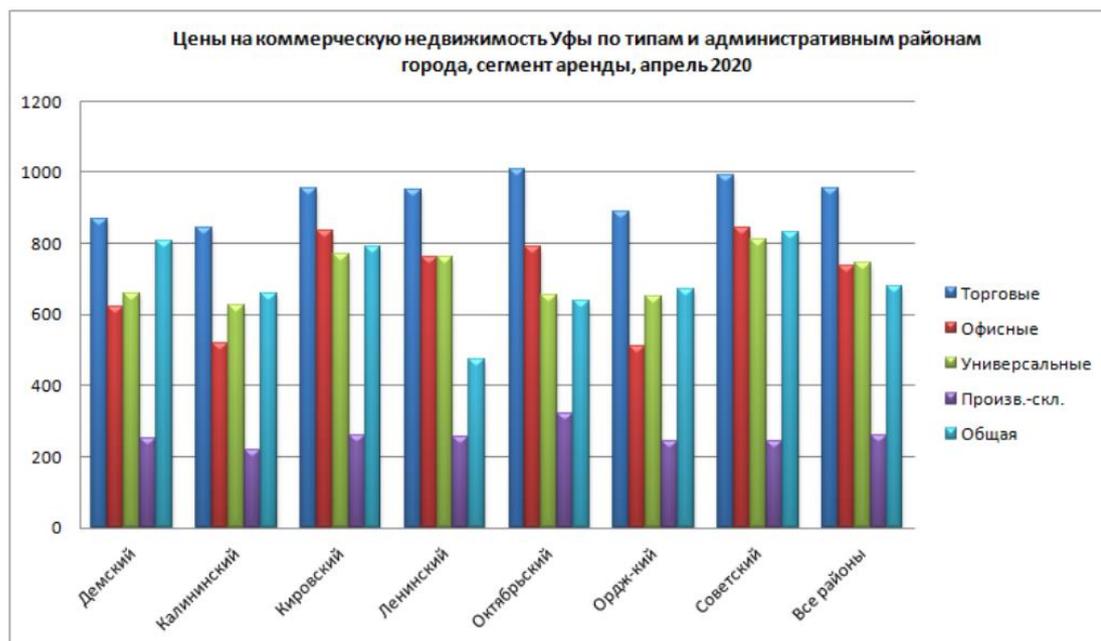
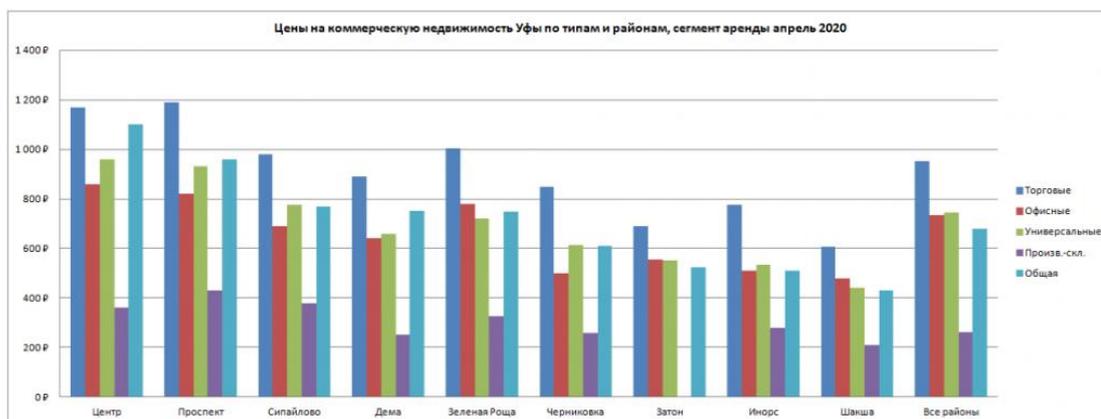
Уфа. Сегмент аренды.

Сегмент сохраняет стабильность. Весенние ожидания, которые привели к некоторому росту цены, не отыгрались летом, с осени активность несколько снизилась. Коммерческая недвижимость вообще всегда показывает тенденции, не коррелирующие с рынком жилья. Стоимость кв.м. 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, которые, вероятнее всего, частично останутся в нашей жизни уже как привычки. Во-вторую - парковкой, транспортной доступностью. Наибольшим приоритетом для торговых помещений является расположение на так называемой Красной линии, для офисных – преимущественно нахождение в спальных районах города, для складских и производственных – наличие больших территорий и отдаленность от города и т.д. Сейчас добавляется также условие и возможность работать с товарами и услугами первой необходимости. Так же важно:

- 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.

Дата/Сегмент	Торговые	Офисные	Универсальные	Произв.-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
Изменение, % за полгода	-2,4	-7,0	-7,5	2,0	-0,9





Стоимость аренды помещений по районам и типам:

Ср. цена аренды за м2	Центр	Проспект	Сипайлово	Дема	Зеленая Роща	Черниковка	Затон	Инорс	Шакша	Все районы
Торговые	1 170 ₽	1 190 ₽	980 ₽	890 ₽	1 005 ₽	850 ₽	690 ₽	775 ₽	605 ₽	953
Офисные	860 ₽	820 ₽	690 ₽	640 ₽	780 ₽	500 ₽	556	510	480 ₽	735
Универсальные	960 ₽	930 ₽	775 ₽	660 ₽	720 ₽	614 ₽	550	535	440 ₽	745
Произв.-скл.	360 ₽	430 ₽	380 ₽	250 ₽	328 ₽	256	-	277	210	260
Общая	1 100 ₽	960 ₽	770 ₽	752 ₽	748 ₽	610	525	510	430	680

Диапазоны цен и площадей в сегменте аренды

Торговая недвижимость

Диапазон площади объектов: от 5 до 1500 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 5000 до 1500 000 руб\месяц

Диапазон цены кв.м.: от 190 до 3100 руб за кв.м. в месяц

Офисные помещения

Диапазон площади объектов: от 10 до 7 280 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 2900 до 7 280 000 руб\месяц

Диапазон цены кв.м.: от 120 до 1700 руб за кв.м. в месяц

Универсальные помещения

Диапазон площади объектов: от 5 до 4100 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 7000 до 1,2 млн руб в месяц

Диапазон цены кв.м.: от 150 до 1700 руб за кв.м.в месяц

Производственно-складские

Диапазон площади объектов: от 15 до 14 500 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 15000 до 7 250 000 руб в месяц

Диапазон цены кв.м.: от 80 до 500 руб за кв.м. в месяц

Аренда. Прогноз сегмента.

Вероятно сохранение текущего тренда цены, небольшая активность за счет смены арендаторов в помещениях, предложение, превышающее спрос. Спрос на помещения меньших площадей.

Анализ актуальных предложений об аренде торговых помещений на дату проведения оценочных работ

Таблица 3.2.

	<p>Торговая площадь 60 м² за 27 000 руб./мес. Включая НДС 4500 руб. · 5 400 руб. за м² в год</p> <p>Инорс-1 мкр Республика Башкортостан, Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, Инорс-1 мкр, улица Глинки, 2</p> <p>Сдается торговое по ул. Глинки 2 в ТЦ Яшель. Очень большой жилой массив с интенсивным пешеходным трафиком. Рядом остановка общественного транспорта Глинки Технические особенности - общая площадь 60 кв.м. Возможно разбить 30+30 кв.м. - 3 этаж - отдельно оплачивае...</p>	<p>Показать те...</p> <p>КОНТИНЕНТ</p> <p>✓</p> <p>вчера</p>
	<p>Торговая площадь 56,5 м² за 28 759 руб./мес. КЛАСС В Включая НДС 4746 руб. · 6 108 руб. за м² в год</p> <p>Уфа ТЦ «Гвардейский» Республика Башкортостан, Уфа, р-н Калининский, мкр. Шакша, улица Гвардейская, 55А</p> <p>Индустриальный парк ООО ПромЦентр, собственник сдает площадь под магазины, сферу услуг, спортивные секции, танцевальный зал в Торговом Центре "Гвардейский". Красная линия, отличный пешеходный и автомобильный трафик. Арендная ставка 508,5 руб/кв.м. с НДС и тепло...</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Индустриальный парк ПромЦентр</p> <p>✓</p> <p>ОФ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ</p> <p>2 месяца назад</p>
	<p>Своб. назнач. 45 м² за 30 000 руб./мес. · Под торговую площадь Включая НДС 5000 руб. · 8 000 руб. за м² в год</p> <p>Уфа Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, улица Академика Королева, 2</p> <p>О ПОМЕЩЕНИИ Помещение свободной планировки, что позволит использовать его как под торговую так и под офисную деятельность. Вытяжное остекление входной группы Огромные рекламные возможности УГЛОМ в 2 направления видно и с ул. Жукова и с ул. Королева. О РАСПОЛОЖ...</p>	<p>Показать те...</p> <p>КОНТИНЕНТ</p> <p>✓</p> <p>вчера</p>
	<p>Торговая площадь 60 м² за 40 000 руб./мес. Включая НДС 6666 руб. · 8 000 руб. за м² в год</p> <p>Уфа Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, улица Софьи Перовской, 52/2</p> <p>Сдается помещение в торговом центре Южный полюс. Помещение располагается на втором этаже. Хорошая обзорность, много хороших якорных операторов крупных федеральных сетей, Предпочтительно под детскую тематику. - общая площадь 60 кв.м. - Две входных группы, эскалат...</p>	<p>Показать те...</p> <p>КОНТИНЕНТ</p> <p>✓</p> <p>2 часа назад</p>
	<p>Торговая площадь 115,8 м² за 57 900 руб./мес. Включая НДС 9650 руб. · 6 000 руб. за м² в год</p> <p>Уфа ТЦ «Весна» Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, улица Маршала Жукова, 5/2</p> <p>Сдается в аренду торговое помещение, общей площадью 115,8 м2, расположено на втором этаже трехэтажного здания, по адресу: ул. Маршала Жукова, д. 5/2 ТЦ "Весна" - Помещение подходит под торговое, офисное назначение, а также любую другую деятельность. - Свободная п...</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Андрей Проскуржов Приоритет</p> <p>✓</p> <p>вчера</p>
	<p>Торговая площадь 180 м² за 70 000 руб./мес. Включая НДС 11666 руб. · 4 667 руб. за м² в год</p> <p>Уфа Республика Башкортостан, Уфа, р-н Демский, мкр. Дема, Центральная улица, 2А</p> <p>Сдается в аренду помещение свободного назначения, на цокольном этаже здания. Здание находится на пересечении крупных автодорог мкр. Демы ул.Центральная и ул.Правды, имеющих высокую интенсивность транспортных потоков. Это отдельно стоящее здание, расположенное на...</p>	<p>Показать те...</p> <p>КОНТИНЕНТ</p> <p>✓</p> <p>15 минут назад</p>
	<p>Торговая площадь 200 м² за 70 000 руб./мес. Включая НДС 11666 руб. · 4 200 руб. за м² в год</p> <p>Уфа ТЦ «Норд» Республика Башкортостан, Уфа, р-н Калининский, Индустриальное шоссе, 26</p> <p>Сдается торговое помещение на красной линии по ул. Индустриальное шоссе 26, перекресток Индустриального и Уфимского шоссе. площадь 200 м2, два входа, с улицы и со двора, парковка высота потолка 3,5 м отличные рекламные возможности хороший автомобильный трафик</p>	<p>Показать те...</p> <p>КОНТИНЕНТ</p> <p>✓</p> <p>вчера</p>
	<p>Торговая площадь 340 м² за 95 000 руб./мес. Включая НДС 15833 руб. · 3 353 руб. за м² в год</p> <p>Уфа Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, улица Степана Кувькина, 16</p> <p>Сдается Торговое помещение по адресу г.Уфа, ул. Степана Кувькина 16, 340 кв.м., 1 этаж 3 входные группы Свободная планировка Есть возможность установить летнюю террасу, площадь в собственности Высота потолков 3.1 м. Арендные Каникулы предоставляются...</p>	<p>Показать те...</p> <p>КОНТИНЕНТ</p> <p>✓</p> <p>25 минут назад</p>



Торговая площадь от 350 м² до 430 м² за 175 000 Р/мес
 Включая НДС 35690 руб. · от 6 000 Р за м² в год

Уфа
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Калининский, мкр. Черниковка, Интернациональная улица, 169

г. Уфа Интернациональная 169 Помещения в торговом комплексе. Красная линия. Сдаётся в аренду помещение от собственника 350 и 430 кв.метров. Низкая арендная ставка. Арендные каникулы на время ремонта. Лучшее месторасположение и уважаемые соседи по бизнесу...

350 м²	430 м²
175 000 Р/мес	215 000 Р/мес

[Показать те...](#)

Мария Фадеева
 ЭКСПЕРТ

✓

+7 917 344-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

месяц назад



Торговая площадь 600 м² за 300 000 руб./мес. КЛАСС В+
 Включая НДС 50000 руб. · 6 000 руб. за м² в год

Уфа
 ТЦ «АльтЭра»
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, улица Степана Кувыкина, 11

Сдаётся торговое помещение в ТЦ АльтЭра в г. Уфа, ул.Степана Кувыкина д.11. Технические особенности - площадь 600 кв.м, - 2 этаж ТЦ -наличие собственной парковки -отличные рекламные возможности на фасаде

[Показать те...](#)

КОНТИНЕНТ

✓

+7 937 843-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

16 часов назад



Своб. назнач. от 146,1 м² до 516 м² от 87 660 Р/мес
 УСН · от 7 200 Р за м² в год

Уфа
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, улица Менделеева, 225

Сдаётся в долгосрочную аренду 2х этажное представительские помещения в центре г. Уфы по улице Менделеева,225, напротив ипподрома Акбузат, интерьер в современном стиле. Общая площадь помещения 515,7 кв.м., в том числе 369,6 кв.м. площадь первого этажа,...

146.1 м²	516 м²
87 660 Р/мес	309 600 Р/мес

[Показать те...](#)

[Написать сообщение](#)

Союз

✓

+7 917 347-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

3 месяца назад



Торговая площадь 1 450,9 м² за 718 200 руб./мес. КЛАСС А+
 Включая НДС 119700 руб. · 5 941 руб. за м² в год

Уфа
 ТЦ «Простор»
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Старое Сипайлово, улица Маршала Жукова, 29

Предлагаем в аренду часть 4 этажа в ЦТЮ ПРОСТОР , расположенного по адресу г. Уфа, ул. М. Жукова, 29. Краткая характеристика ТЦ Общая площадь- 17 500,00 кв.м. Торговая площадь- 13 500,00 кв.м. Количество торговых мест 88 Этажность- 4 этажа Автопарковка - 180 мес...

[Показать те...](#)

КОНТИНЕНТ

✓

+7 937 843-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

вчера



Торговая площадь 545 м² за 327 000 руб./мес.
 УСН · 7 200 руб. за м² в год

Уфа
 ТЦ «на ул. Софьи Перовской, 21»
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, улица Софьи Перовской, 21

Сдаётся торговое помещение в ТЦ Южный по ул. С. Перовской 21 Характеристики - общая площадь от 200 - 545 кв.м - 2 этаж - открытая планировка - парковка - имеется грузовой лифт Данный объект Вам предлагает агентство коммерческой недвижимости Континент , один из ли...

[Показать те...](#)

КОНТИНЕНТ

✓

+7 937 843-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

вчера



Торговая площадь 800 м² за 360 000 руб./мес.
 УСН · 5 400 руб. за м² в год

Уфа
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, улица Софьи Перовской, 13

Новый ТЦ Оптима в густонаселенном районе г. Уфы! Вокруг находятся два больших ЖК Солнечный и Умный Дом. - сдача ориентировочно июнь 2020 г. - якорные арендаторы Перекресток, KFC - 800 кв.м. Возможно деление на 2 части - цокольный этаж - отдельная входная...

[Показать те...](#)

КОНТИНЕНТ

✓

+7 937 843-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

вчера



Торговая площадь 600 м² за 390 000 руб./мес.
 Включая НДС 65000 руб. · 7 800 руб. за м² в год

Уфа
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Энтузиастов, Луганская улица, 6

Сдаётся офисное помещение по адресу ул. Луганская 6. Помещение расположено в окружении различных организаций, Автосалон BMW, Семейный центр отдыха, Автосалон Барс-Авто. Удобный выезд на проспект Салавата Юлаева. Технические особенности помещения общая площадь 600...

[Показать те...](#)

КОНТИНЕНТ

✓

+7 937 844-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

10 часов назад



Торговая площадь 850 м² за 467 500 руб./мес.
 Включая НДС 77916 руб. · 6 600 руб. за м² в год

Уфа
 Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, улица Юрия Гагарина, 1/3

Сдаётся Торговое помещение по адресу г. Уфа, Гагарина 1/3, 850 кв.м., 2 этаж Помещение находится на 2 этаже ТЦ ОЛИМП Чистовая отделка , Высокие потолки Возможность деления помещения Грузовой Лифт Отличные рекламные возможности Так же в ТЦ находи...

[Показать те...](#)

КОНТИНЕНТ

✓

+7 937 844-...
♥ В избранное
▲ Пожаловаться

вчера



Торговая площадь 280 м² за 140 000 руб./мес. КЛАСС В
УСН · 6 000 руб. за м² в год

Уфа
ТЦ «Башстройдеталь»
Республика Башкортостан, Уфа, р-н Калининский, мкр. Инорс, улица Фронтových Бригад, 10

В связи с переездом магазина Монетка по адресу Уфа ул Фронтových бригад 10, на большие площади (в наше же соседнее здание по тому же адресу), на первом этаже 2-этажного ТСК Уфимка сдаются торговые площади 280 квм по цене 500 руб./квм. Есть электрические мощности д...

[Показать те...](#)

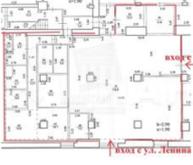
[Написать сообщение](#)

[+7 917 406-...](#)

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)

месяц назад



Торговая площадь 312,7 м² за 140 715 руб./мес.
Включая НДС 23452 руб. · 5 400 руб. за м² в год

Уфа
ТЦ «Экватор»
Республика Башкортостан, Уфа, р-н Советский, улица Ленина, 65/4

Аренда помещения по адресу г. Уфа, ул. Ленина, д. 65/4, ТЦ Экватор, цоколь, площадью 312,7 кв.м. Отдельный вход со стороны ул. Ленина. Есть вход со стороны ТЦ. Коммунальные платежи эл-во, вода по счетчикам, отопление расчетным путем. Позвоните по телефону для пр...

[Показать те...](#)

[+7 917 343-...](#)

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)

вчера



Торговая площадь 1 800 м² за 450 000 руб./мес. КЛАСС В
УСН · 3 000 руб. за м² в год

Уфа
ТЦ «Первый павильон»
Республика Башкортостан, Уфа, р-н Калининский, Индустриальное шоссе, 44/1к1

Аренда торгового помещения по адресу г. Уфа, Индустриальное шоссе, д. 44/1к1, площадью 1800 кв.м., 3 этаж. Сдается помещение в ТЦ Радуга, на 3 этаже - 1800 кв.м. Имеется большая парковка перед зданием. Позвоните по телефону для просмотра помещения, и Вы получите...

[Показать те...](#)

[+7 917 343-...](#)

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)

вчера



Торговая площадь 1 384,9 м² за 559 500 руб./мес.
Включая НДС 92789 руб. · 4 848 руб. за м² в год

Уфа
Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, улица Маршала Жукова, 20

АО "Банк ДОМ.РФ" предлагает арендовать нежилое помещение, по адресу Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Октябрьский, ул Маршала Жукова, д 20, подвал: на п/пл 1,2,3,4,5,6,7,8; 1 этаж: на п/пл 1,2,3,3а,4,5,5а,5б,6,7,8,9; 2 этаж: на п/пл 1,2,3,3а,4,5,5а,5б,6,7,8,...

[Показать те...](#)

[Написать сообщение](#)

[+7 981 666-...](#)

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)

2 месяца назад



Торговая площадь 169 м² за 76 050 руб./мес. КЛАСС В
УСН · 5 400 руб. за м² в год

Уфа
ТЦ «Сипайловский»
Республика Башкортостан, Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, улица Маршала Жукова, 10

Сдается в аренду торговое помещение пл. 169 кв.м, расположенное на 3 этаже ТСК Сипайловский в блоке А. Комплекс расположен на красной линии, в самом многолюдном месте м-на Сипайлово, с отличным пешеходным и автомобильным трафиком. В комплексе имеются эскалаторы,...

[Показать те...](#)

[+7 917 419-...](#)

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)

2 часа назад



Торговая площадь 1 716,5 м² за 1 373 200 руб./мес.
Включая НДС 228866 руб. · 9 600 руб. за м² в год

Уфа
БЦ «на ул. Кировоградская, 10»
Республика Башкортостан, Уфа, р-н Советский, Кировоградская улица, 10

Сдаются торговые площади в новом здании торгово-офисного центра по ул. Кировоградская, 10. Новое здание с отделкой. Оснащено всем необходимым. 4-уровневая подземная парковка наземный паркинг. Введено в эксплуатацию площади 1 эт-2460кв.м. с высотой 5м, из них т...

[Показать те...](#)

КОНТИНЕНТ

✓

[+7 937 334-...](#)

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)

вчера



Торговая площадь от 600 м² до 1 600 м² от 432 000 Р/мес
Включая НДС 192000 руб. · от 8 640 Р за м² в год

Уфа
Республика Башкортостан, Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, улица Степана Кувькина, 18

Сдается в аренду помещение в торговом комплексе "Шатлык-Люкс" площадью 1600 кв. м, в прямую аренду, на срок от одного года. Помещение располагается на 2 этаже торгового центра. Общая площадь торгового центра 7500 м2, лифт пассажирский, торговый центр расположен н...

[Показать те...](#)

[Написать сообщение](#)

[+7 927 348-...](#)

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)

месяц назад

Площадь, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год торговых помещений, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
45-1800	3 000	9 600	6 034

3.4 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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Уфа.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Уфа стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкции, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

1. Текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (торгово-выставочное, здания и сооружения вспомогательного назначения необходимое для функционирования имущественного комплекса).

Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации помещений, как выполняющих общественные (преимущественно торгово-выставочные) функции.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать помещения в текущем качестве (в качестве зданий с площадями торгового назначения).

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (торгово-выставочное назначение).

ВЫВОДЫ:

Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объекта коммерческой недвижимости, а именно нежилых зданий с площадями торгово-выставочного назначения. Это связано с тем, что оцениваемый объект «ВДНХ Экспо» является совершенно новой и уникальной для Республики Башкортостан площадкой, объединяющая современный выставочный комплекс «ВДНХ-Экспо» и комфортный торговый центр «ВДНХ-Дом». «ВДНХ-Экспо» – комплекс для проведения выставок, пресс-конференций и семинаров международного уровня. В павильонах «ВДНХ Дом» представлен широкий ассортимент мебели, предметов интерьера, отделочных материалов и других товаров. По техническому оснащению, площадям, расположению, уровню отделки и функциональному назначению аналогичных объектов в Республике нет. Благодаря чему проект ТВК «ВДНХ» получил поддержку на правительственном уровне и включён в перечень Приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан.

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии с международными стандартами и принятой в России практикой в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчетов.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

5.1 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом.

Другая сторона этой ситуации заключается в том, что цены сделок опираются не на вероятные затраты, а на вероятные доходы, которые данный актив способен принести в перспективе и, разумеется, на аналогичные сделки, имеющие место на рынке. То есть стоимость, включающая издержки строительства, и Справедливая стоимость объекта - различные понятия. Теоретически эти величины совпадают только при условии сбалансированности спроса и предложения на рынке недвижимости и его стабильности. В действительности же таких абсолютных условий быть не может.

Таким образом, понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам, и прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода, как в конкретном случае.

Оценщик в своих расчетах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые учитываются в сделках субъектами рынка.

Помимо этого, не решаемой проблемой затратного подхода в данном случае следует считать отсутствие возможности корректного определения всех затрат на строительство рассматриваемого объекта недвижимости. Обусловлено это следующими положениями:

- объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения;
- не представляется возможным документально и обоснованно подтвердить затраты девелопера, связанные с получением всех разрешений на строительство и различных согласований, в частности, на получение технических условий для подключения к инженерным сетям города, а эти затраты могут составлять до 30-35 % от общей стоимости затрат на строительство;
- не учитывает затратный подход и наличие конкурентной среды, регулирующей соотношение спроса и предложения, что является основополагающим фактором при определении величины прибыли предпринимателя или внешнего устаревания.

Таким образом, информация, представляемая методом определения затрат, безусловно имеет важное значение для осуществляемого анализа, однако она не может быть основополагающей для рыночной стоимости объектов недвижимости подобных оцениваемому.

Исходя из сказанного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик считает невозможным применить затратный подход в настоящей оценке.

5.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Для возможности применения сравнительного подхода, в рамках настоящей оценки, Оценщиком были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации о продажах объектов недвижимости, являющимися аналогами для Оцениваемого комплекса имущества. При этом, учитывая местоположение объекта (г. Уфа), общую площадь (60 000 кв.м), наличие вспомогательных объектов в составе объекта оценки (котельные, тех помещения, трансформаторные подстанции), а также наличие в составе объекта оценки объектов долевой собственности. Анализ показал, что на вторичном рынке не представлено достаточного количества объектов недвижимого имущества, которые являются для оцениваемого объекта аналогами.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135

«Об оценочной деятельности в РФ», *Оценщик счел невозможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.*

5.3 Доходный подход

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», *Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.*

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения справедливой стоимости объекта оценки целесообразно использовать доходный подход.

6 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии, но т.к. в текущем экономическом состоянии в мире у объекта недвижимости прогнозируется нестабильный денежный поток, то для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал **метод дисконтированных денежных потоков**.

Основные этапы метода дисконтированных денежных потоков:

- Определение длительности прогнозного периода;
- Определение ставки арендной платы;
- Определение темпа роста арендной ставки;
- Определение потенциального и действительного валового доходов;
- Расчет операционных расходов;
- Расчет чистого операционного дохода;
- Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- Определение стоимости реверсии объекта оценки;
- Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

6.1 Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

6.1.1. Определение длительности прогнозного периода

Длительность периода прогнозирования должна соответствовать периоду достижения стабильного уровня роста денежного потока. При выборе адекватной длительности прогнозного периода следует учитывать, что, с одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснована итоговая величина текущей стоимости объекта, однако, с другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины доходов, расходов, темпов инфляции.

В рамках данного Отчета длительность прогнозного периода составляет до 2024 года, так как в текущих экономических условиях трудно прогнозировать более чем на 4 года.

6.1.2. Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Поскольку большая часть помещений оцениваемого объекта сданы в долгосрочную аренду, то в дальнейших расчетах в течение срока действия договоров аренды были использованы фактические ставки аренды для помещений (таблица 6.1.)

В соответствии с условиями существующих договоров аренды:

«Арендная плата не включает в плату за эксплуатационные, коммунальные и т.п. услуги, данные затраты Арендатор несет самостоятельно. Все расходы по содержанию в надлежащем состоянии Объекта относятся на Арендатора и оплачиваются Арендатором за счет собственных средств».

Таким образом, арендные ставки являются «чистыми» и не требуют очищения от коммунальных, эксплуатационных и т.п. расходов.

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

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Расчет арендной ставки Объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице 6.2 Таблица 6.1

№п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
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.	1/2	4 320,55	Технический этаж	Вспомогательные помещения (открытая парковка)	Л	0,00	0,00		
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	28 241,6	1,2, антресоль 1, антресоль 2, антресоль, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Л	15 777,5	4 812 137,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 17 августа 2018г.	22.03.2023
							222,09	143 248,05	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023
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	2 119,1	Подвал	СТО	Л	1 168,1	356 270,50	Договор аренды №1 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 17 августа 2018г.	22.03.2023

№п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
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	548,2	Подвал	Склад	Л	548,2	167 201,00	Договор аренды №1 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 17 августа 2018г.	22.03.2023
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	5 664,35	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, технический этаж	Торговые помещения, вспомогательные помещения (МОП)	Е	349,10	225 169,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023
							4 851,60	1 000 000,00	Договор аренды №3 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 30 августа 2018г.	26.03.2023
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	15,6	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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 ½	1/2	9,1	Этаж № 1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	9,10	5 849,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023

№п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
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	6	Этаж № 1	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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	105,75	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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	108,35	Технический этаж	Вспомогательные помещения (МОП)	Е	0,00	0,00		
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);	1	5 963,9	Этаж № 1	Торговые помещения	Е	5 963,90	3 846 715,50	Договор аренды №2 от 07 марта 2018г, Дополнительное соглашение №1 от 12 октября 2018г.	28.03.2023

№п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
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	33,55	Подвал	Вспомогательные помещения (МОП)	Л	0,00	0,00		
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 (с учетом прав землепользования).	1	2 169,2	Подвал	СТО	Л	435,70	130 710,00	Договор аренды №5 от 15 октября 2018г	На 11 месяцев с пролонгацией
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	33,4	Этаж № 1	Трансформаторная подстанция №1	К	0,00	0,00		
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	33,3	Этаж № 1	Трансформаторная подстанция №2	И	0,00	0,00		
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	549,7	Этаж № 1, Этаж № 2	Котельная	Ж	549,7	166 207,30	Договор аренды №2 от 01 ноября 2017г, Дополнительное соглашение №1 от 15 ноября 2017г., Дополнительное соглашение №2 от 30 ноября 2017г., Дополнительное соглашение №3 от 6 февраля	05.07.2022

№п/п	Объект оценки	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Этаж	Назначение	Литера	Сдано в аренду, кв.м.	Арендная ставка по договору аренды, руб/мес. с НДС	Договор аренды	Срок аренды
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	37,8	-	Трехствольная дымовая труба	IX	37,8	11 429,21	2018г, Дополнительное соглашение №4 от 10 октября 2018г.	05.07.2022
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	176,4	-	Блок хранения топлива	X	176,4	55 336,30		05.07.2022
ИТОГО								10 918 294,36		

Таблица 6.1 Объекты-аналоги

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/229925836/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/229925836/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/230189339/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/206255073/
Контакты продавца	-	+7 937 843-90-90	+7 937 315-03-00	+7 917 343-08-30	+7 937 334-50-50
Адрес месторасположения	г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 11	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Рихарда Зорге, 12/2	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 52/2	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Комсомольская ул., 25
Дата предложения/ актуальность объявления	Июль 2020	июль 2020	июль 2020	июль 2020	июль 2020
Переданные имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Объемно-планировочные и технические характеристики	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.	Встроенное помещение свободного назначения. Первая линия.
Тип здания	ТВК	ТЦ	ТЦ	ТЦ	ТЦ
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	4 этаж	3 этаж	цоколь
Общая площадь, в т.ч.	14 836,3	600,0	680,0	1 500,0	476,2
Площадь помещений 1-го этажа	14 836,30	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений выше 1-го этажа	0,00	600	680,0	1 500	0
Площадь помещений цокольный этаж	0,00	0	0,0	0	476,2
Площадь помещений в подвале	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	300 000	326 400	750 000	230 000
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	500	480	500	482,99
Предложение, руб. кв. м в год	-	6 000	5 760	6 000	5 796

Рисунок 6.1

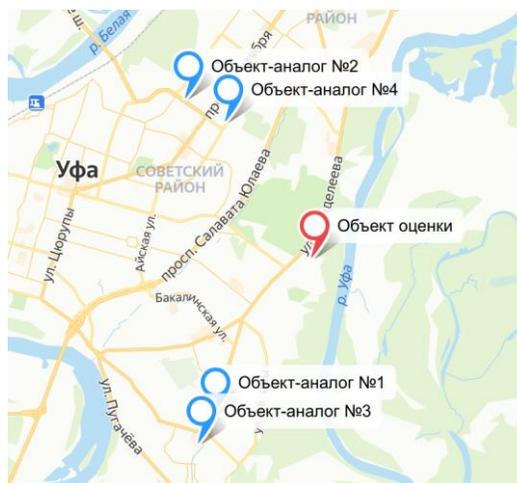


Таблица 6.2 Расчет арендной ставки для помещений на 1 этаже

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		300 000	326 400	750 000	230 000
Общая площадь	м2	14 836,30	600,0	680,0	1 500,0	476,2
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		300 000	326 400	750 000	230 000
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		500,00	480,00	500,00	482,99
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2в месяц		470,00	451,20	470,00	454,01
<i>Переданные имущественные права</i>		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		470,00	451,20	470,00	454,01
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		470,00	451,20	470,00	454,01
<i>Местоположение</i>		г.Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д.158	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Степана Кувыкина, 11	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Рихарда Зорге, 12/2	Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, ул. Софьи Перовской, 52/2	Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Комсомольская ул., 25
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		470,00	451,20	470,00	454,01
<i>Площадь объекта</i>			600,00	680,00	1 500,00	476,20
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		470,00	451,20	470,00	454,01
<i>Состояние объекта</i>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		470,00	451,20	470,00	454,01
<i>Этаж</i>		1 этаж	2 этаж	4 этаж	3 этаж	цоколь
Корректировка	%		17,60%	17,60%	17,60%	25,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		552,72	530,61	552,72	567,51
<i>Прочие корректировки</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		552,72	530,61	552,72	567,51
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		552,72	530,61	552,72	567,51
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			23,60%	23,60%	23,60%	31,00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			4,24	4,24	4,24	3,23
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			26,58%	26,58%	26,58%	20,25%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./м2 в месяц					
Рыночная арендная плата помещений на 1 этаже, включая НДС	руб. в месяц			549,78		
Рыночная арендная плата помещений на 1 этаже, включая НДС, округл	руб./м2 в год			6 597		

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиэлт» «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года»¹¹

Таблица 6.3

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 13.07.2020 г.\)](#)

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 Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,85	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,85	0,81	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,85	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,86	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,94	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,94	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,91	0,89	0,87

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно 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, большей площади, худшего качества, изношенные
- 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:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Скидка на торг при аренде торговых помещений в городе Уфа (относится к группе Б) составляет 0,94 или -6%.

Корректировка на местоположение

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- расположение относительно "красной линии";
- ценности локального местоположения (удаленность от станции метрополитена).

Объект оценки и аналог и расположены в г.Уфа на 1 линии домов, таким образом введение корректировки не требуется.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на назначение

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Общая площадь помещений

Данная корректировка не применяется, так как объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям. В качестве аналогов подбирались помещения площадью от 470 до 1 500 кв.м., что является наиболее востребованными для данного типа недвижимости.

Этаж расположения

Поскольку стоимость продажи/аренды 1 кв. м коммерческой недвижимости, расположенной в подземных этажах, ниже стоимости продажи/аренды 1 кв. м коммерческой недвижимости надземных этажей, в стоимость объектов-аналогов вводились корректировки по данному фактору.

Величина корректировки на этаж была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018.

Таблица 6.4

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1 ;$$

где:

$K_{оц}$ –коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

$K_{ан}$ –коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

Таблица 6.5

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	14 836,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь выше 1-го этажа	0,0	600,0	680,0	1 500,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	476,2
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	14 836,3	600,0	680,0	1 500,0	476,2
Доля помещений 1-го этажа	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,000	1,000	1,000	1,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	1,000	0,850	0,850	0,850	0,800
Значение корректировки, %		17,6%	17,6%	17,6%	25,0%

Корректировка на состояние отделки

Выбранные объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Таблица 6.6.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	490,75
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	115,64
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	10,75
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20%	V (Вариация)	2,19%

Представленный массив (выборка) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

*Расчет арендопригодной площади приведен в таблице ниже, согласно данным приведенным в технических паспортах на здания Лит. Е, Лит. Л.

Таблица 6.7

Лит Е	Этаж	Общая площадь	Торговая площадь	Вспомогательная площадь	Общая площадь по этажу	GLA по этажу в расчет, кв.м
	1	7 295,60	5 548,90	1 746,7	5 979,0	5 548,9
	2	6 279,30	5 492,50	786,8	5 664,4	5 200,7
	3	3 423,90	2 901,20	522,7		
	Технический этаж	783,4	0,00	783,4	229,7	0,0
	Итого	17 782,2	13 942,60	3 839,6	11 873,1	10 749,6
Лит Л (по тех паспорту)	Этаж	Общая площадь	Торговая площадь	Вспомогательная площадь	Общая площадь по этажу	GLA по этажу в расчет, кв.м
	Подвал	2 734,40	1 716,3	1 018,1	2 700,9	1 716,3
	1	11 690,30	7 680,30	4 010	11 690,3	9 287,4
	1 (антресоль)	1 845,20	1 607,10	238,1	1 845,2	
	2	11 273,20	8 041,30	3 231,9	11 273,2	8 472,7
	2 (антресоль)	802,10	431,40	370,7	802,1	
	Технический этаж	2 630,80	0,0	2 630,8	2 630,8	0,0
	Итого	30 976,00	19 476,4	11 499,6	30 942,5	19 476,4
	(по ЕГРН)					
	Подвал	2 169,2	2 060,7	108,5	2 169,2	2 060,7
	Технический этаж	8 641,1	0,0	8 641,1	4 320,6	0,0
	Итого	10 810,3	2 060,7	8 749,6	6 489,8	2 060,7
	Итого	41 786,3	21 537,1	20 249,2	41 786,3	21 537,1

Таблица 6.8

Показатель	Ед.изм	Значение
Общая площадь в расчет	кв.м	49 305,3
Общая площадь в подвале	кв.м	4 870,1
Общая площадь на первом этаже	кв.м	19 514,5
Общая площадь на втором этаже и выше	кв.м	24 920,7
Арендопригодная площадь в расчет	кв.м	32 286,7
Арендопригодная площадь в подвале	кв.м	3 777,0
Арендопригодная площадь на первом этаже	кв.м	14 836,3
Арендопригодная площадь на втором этаже и выше	кв.м	13 673,4

Таблица 6.9. Расчет арендной ставки помещений и ПВД

Показатель	Площадь, кв.м	Рыночная арендная плата помещений, включая НДС, руб./кв.м./год	Потенциальный валовый доход, руб./год
1 этаж торговое	14 836,3	6 597	97 875 071,10
2 этаж и выше торговое	13 673,4	5 607	76 666 753,80
Подвал	3 777,0	4 816	18 190 032,00
			192 731 856,90

Определение темпов роста арендной ставки

Для определения темпов роста рыночной ставки арендной платы в рамках настоящего Отчета была проанализирована динамика изменения ставок арендной платы помещений коммерческого назначения. Величина темпов роста рыночной ставки арендной платы была определена на основании данных Центра развития (<https://dcenter.hse.ru>) «Сценарный прогноз макроэкономической динамики и доходов населения до 2024 г.»

Таблица 6.10

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024
Цена нефти Urals (в среднем за год), долл./барр.	27,0	27,0	31,0	33,0	35,0
ВВП, реальный прирост, %	-6,1	-1,0	0,9	1,8	1,4
ВВП, в текущих ценах, трлн руб.	95,0	94,7	100,6	106,1	112,5
Курс доллара (в среднем за год), руб.	75,7	79,0	78,6	78,4	79,1
Инфляция (на конец года), %	5,1	4,8	4,0	4,0	4,0
Инфляция (среднегодовая), %	3,6	5,4	4,0	4,0	4,0
Безработица (в среднем за год), %	9,5	9,8	9,4	8,8	8,1
Реальная средняя зарплата, прирост, %	-6,7	-6,3	-0,5	-1,5	-0,9
Реальные располагаемые доходы, прирост, %	-12,1	-5,2	-0,1	-0,5	-0,3

Согласно договорам аренды, арендная ставка будет индексироваться каждый год на ставку инфляции. Таким образом, для расчетов темпа роста Оценщик использует данные инфляции (среднегодовой).

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора¹² и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Kз = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

¹² Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

Оценщик исходит из предположений, что помещения будут наполняться другими арендаторами с 2023 г., когда истечет срок предыдущих договоров аренды. Потери от недозагрузки помещений составит 20% (среднее значение для торговой недвижимости) согласно данным интернет-ресурса «Statrielt»¹³

Таблица 6.11

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 13.07.2020 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

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

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта **Statrielt**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,74	0,85	0,80
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,78	0,73
3	Складские помещения и здания	0,73	0,86	0,80
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,82	0,73

* - 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

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого здания в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

Согласно данным из Договора аренды, эксплуатационные, коммунальные и прочие расходы не включены в арендную ставку.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2216-effektivnost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2020-goda>

Операционные расходы для прогнозных периодов с 2023 года определены на основании сайта Statrielt¹⁴, и составят 22% (была использована нижняя граница интервала) от ДВД.

Таблица 6.12

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 13.07.2020 г.\)](#)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

6.2 Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Общая методология

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2020-goda>

R – ставка дисконтирования;
 n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где:}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

Определение ставки дисконтирования

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению оценщиков, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в еврооблигации РФ. Сроки их размещения более длительные, объем рынка данных ценных бумаг существенно выше, чем соответствующего рынка облигаций, выраженных в национальной валюте, уровень риска по ним ниже. Соответствующие суверенные рейтинги, присваиваемые международными агентствами, несколько выше, чем по займам в национальной валюте. Таким образом, в качестве безрисковой ставки (R_f) оценщиками принята долгосрочная ставка доходности по ГКО-ОФЗ на 21.07.2020 г., которая составила 6,77% годовых.¹⁵

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

14.07.2020 - 21.07.2020

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
21.07.2020	4,18	4,21	4,24	4,28	4,42	4,60	5,05	5,45	5,89	6,31	6,53	6,77
20.07.2020	4,15	4,18	4,22	4,25	4,41	4,62	5,08	5,49	5,94	6,36	6,59	6,83
17.07.2020	4,08	4,12	4,17	4,21	4,41	4,64	5,12	5,53	5,97	6,40	6,63	6,89
16.07.2020	4,04	4,09	4,15	4,20	4,42	4,66	5,14	5,55	6,00	6,43	6,67	6,94
15.07.2020	4,03	4,11	4,17	4,23	4,44	4,67	5,14	5,54	5,97	6,38	6,60	6,84
14.07.2020	4,00	4,08	4,15	4,21	4,43	4,66	5,12	5,52	5,95	6,36	6,58	6,82

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статические (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамические риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Диапазон премии за риск вложения в недвижимость может быть в пределах от 0 до 10%. Для определения премии использован алгоритм, приведенный в следующей таблице.

Таблица 6.13.

Вид и наименование риска	Категория риска											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>Систематический риск</i>												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1										
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1										
<i>Несистематический риск</i>												

¹⁵ Источник информации: http://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение платежей	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		9									
Количество факторов		9									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,00									

Риск низкой ликвидности. Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$r_i = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{р.эксп}}/12\text{МЕС}}},$$

где:

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен по максимуму для торговой недвижимости в регионах в размере от 4 до 7 месяцев. Для расчетов оценщик использовал максимальное значение данного параметра равное 7 месяцам.

Таблица 6.14.

Таблица 1.4.1
Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.										
		2020 май	2019 ноябрь	2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 Май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
2	Торговые											
	Иркутск	4...7	5...7	4...6	-	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7	4...7	4...7	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...7	4...6	4...7	3...5	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...8	6...9	5...9	4...7	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 6.15

Безрисковая ставка, %	6,77%
Срок экспозиции, мес.	7
Риск низкой ликвидности, коэфф.	3,75%

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

Премия за инвестиционный менеджмент связана с тем, что чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного и дорогостоящего управления они требуют.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется на основе анализа существенных факторов риска. Каждому фактору риска присваивается балл по правилу «выше риск – больше балл». Как правило, премия за инвестиционный менеджмент находится в диапазоне от 0% до 5% (источник:

Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Москва: Техносфера, 2011, стр. 253 – <http://срса.ru/Books>).

Таблица 6.16

Вид и наименование риска	0	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)		1				
Риск управления (сохранение, продажа, аренда)		1				
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы		1				
Риск потерь от недозагруженности объекта		1				
Количество наблюдений	0	4	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	4	0	0	0	0
Сумма	4					
Количество факторов	4					
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	1,00					

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в таблице ниже.

Таблица 6.17

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	6,77%
Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,00%
Поправка на низкую ликвидность, %	3,75%
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,0%
Ставка дисконтирования, %	12,52%

Норма возврата капитала (норма возврата) – величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта.

Выделяют следующие основные методы расчета величины нормы возврата капитала:

- Метод Ринга;
- Метод Хоскольда;
- Метод Инвуда.

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

Метод Ринга – метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами:

где:

- норма возврата, %;
- оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Таблица 6.18

Адрес объекта	Год постройки	Фактический возраст, лет	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Норма возврата капитала
Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158	2014	6	125	119	0,84%

Таблица 6.19. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Коэффициент капитализации, %	11,68%
Норма возврата капитала, %	0,84%
Ставки дисконтирования, %	12,52%

Определение стоимости реверсии

Так как арендные платежи по объектам недвижимости обычно поступают в течение всего года (уплачиваются каждый месяц), для нивелирования данного обстоятельства дисконтирование годовых денежных потоков проводилось на середину каждого периода.

Расчет коэффициента текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы производится по следующей формуле:

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^{n-0,5}}, \text{ где:}$$

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;
R – ставка дисконтирования, %;
n – число периодов (горизонт расчета), лет.

Стоимость реверсии приводится на конец прогнозного периода:

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^n}, \text{ где:}$$

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;
R – ставка дисконтирования, %;
n – число периодов (горизонт расчета), лет.

6.3 Расчет стоимости Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Таблица 6.20

Параметры расчёта	Ед. изм.	27.07.2020- 31.12.2020 года	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
Ежегодный темп роста цен на недвижимость, %	%	3,60%	5,40%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Общая площадь	кв.м.	32 286,70	32 286,70	32 286,70	32 286,70	32 286,70	
Арендопригодная торговая площадь на 1 этаже, кв.м.	кв.м.	14 836,30	14 836,30	14 836,30	14 836,30	14 836,30	
Арендопригодная торговая площадь на 2 этаже и выше, кв.м.	кв.м.	13 673,40	13 673,40	13 673,40	13 673,40	13 673,40	
Арендопригодная площадь в подвале, кв.м.	кв.м.	3 777,00	3 777,00	3 777,00	3 777,00	3 777,00	
Рыночная арендная ставка для торговых помещений на 1 этаже, руб./кв.м./год с учетом НДС	руб./кв.м./год	6 597	6 834	7 203	7 491	7 791	
Рыночная арендная ставка для торговых помещений на 2 этаже, руб./кв.м./год с учетом НДС	руб./кв.м./год	5 607	5 809	6 123	6 368	6 623	
Рыночная арендная ставка для помещений в подвале, руб./кв.м./год с учетом НДС	руб./кв.м./год	4 816	4 989	5 258	5 258	5 468	
Потенциальный валовый доход, руб. с учетом НДС	руб.	56 202 368	135 736 235	143 065 992	218 070 401	226 801 178	
Потери от недозагрузки, %	%	0%	0%	0%	20%	20%	
Действительный валовый доход, с учетом НДС	руб.	56 202 368	135 736 235	143 065 992	174 456 321	181 440 942	
Операционные расходы от ДВД, руб. с учетом НДС	руб.	0	0	0	-38 380 391	-39 917 007	
Операционные расходы от ДВД, %	%	0%	0%	0%	22,0%	22,0%	
Чистый операционный доход, руб. с учетом НДС	руб.	56 202 368	135 736 235	143 065 992	136 075 930	141 523 935	1 260 144 627
Ставка дисконтирования	%	12,52%	12,52%	12,52%	12,52%	12,52%	11,68%
Дисконтный множитель		0,9791	0,9427	0,8378	0,7446	0,6618	0,6428
Текущая стоимость денежного потока	руб.	55 027 739	127 958 549	119 860 688	101 322 137	93 660 540	810 020 966
Период дисконтирования		0,4290	1,000	2,000	3,000	4,000	
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	руб.	1 307 850 619					
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	1 089 875 516					

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет: 1 089 875 516 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч пятьсот шестнадцать) руб. без учета НДС.

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Согласование результата оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Расчет справедливой стоимости элементов в составе объекта оценки произведен одним подходом: доходным, приведен обоснованный отказ от использования затратного и сравнительного подходов.

Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

Принимая во внимание то, что при расчете справедливой стоимости использовался один подход-доходный, то, соответственно, используемому подходу присваивается 100 % весовой коэффициент.

8 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная на дату оценки, составляет:

1 089 875 516 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч пятьсот шестнадцать) руб. без учета НДС

По каждому элементу объекта оценки итоги были рассчитаны пропорционально балансовой стоимости объектов, представленной в табл. 2.4. настоящего Отчета.

Таблица 8.1

№ п/п	Наименование элементов в составе объекта оценки	Площадь помещения, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (без учета 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.	4320,55	123 787 490
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)	28241,6	443 103 895
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);	2119,1	32 525 382
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);	548,2	8 414 144
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;	5664,35	300 592 898
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;	15,6	796 698
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:	9,1	451 758

	02:55:010715:1548 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2		
8	Помещение, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв. м., этаж № 1, номер на этаже: 3, адрес (местонахождение) объекта:450000, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Менделеева, д. 158 Кадастровый (условный) номер: 02:55:010715:1549 (с учетом прав землепользования) доля в праве 1/2;	6	273 897
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;	105,75	4 827 431
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;	108,35	4 946 120
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);	5963,9	149 736 858
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;	33,55	1 029 896
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 (с учетом прав землепользования).	2169,2	14 681 534
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);	33,4	157 149
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);	33,3	157 149
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);	549,7	3 307 597
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);	37,8	349 828
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).	176,4	735 792
			1 089 875 516,0

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, 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.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

**Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)**

Таблица 8.2

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Уфа как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (пятнадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о диапазоне значений объекта оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 926 394 189 до 1 253 356 843 руб. без учёта НДС.

9 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- Стандарты и правила СРО оценщика
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

- а. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- б. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Объекты-аналоги

Доходный подход

1

Аренда торговой площади 600м² ул. Степана Кувыкина, 11, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старая Уфа - база ЦИАН, объявление 229925836

сегодня, 05:40 7 просмотров, 0 за сегодня Платное

Торговая площадь (В+), 600 м²

в торговом центре «АльтЭра»
 Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Степана Кувыкина, 11 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [↑](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

10 фото

600 м² Площадь 2 из 3 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Сдается торговое помещение в ТЦ АльтЭра в г. Уфа, ул. Степана Кувыкина д.11. Технические особенности - площадь 600 кв.м. - 2 этаж ТЦ -наличие собственной парковки -отличные рекламные возможности на фасаде

300 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

PRO
КОНТИНЕНТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Еще 11330 объектов

+7 937 843-90-90
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Уборка после ремонта - Оплата за результат!
[oschto.ru](#)
 Сухая и влажная уборка, Дезинфекция. Вынос мусора. Скидка 20% на 1-ый месяц! Звоните!
[Цены](#) [Портфолио](#)
[Клиенты о нас](#) [Акции](#)

Яндекс.Директ

Уборка после ремонта - Оплата за результат!
[oschto.ru](#)
 Сухая и влажная уборка, Дезинфекция. Вынос мусора. Скидка 20% на 1-ый месяц! Звоните!
[Цены](#) [Портфолио](#)
[Клиенты о нас](#) [Акции](#)

Яндекс.Директ

2

Аренда торговой площади 680м² ул. Рихарда Зорге, 12/2, Уфа, Башкортостан респ., р-н Советский - база ЦИАН, объявление 223357381

вчера, 03:25 18 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (В), 680 м²

в торговом центре «Галле»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Рихарда Зорге, 12/2 На карте

В избранное Пожаловаться



10 фото

680 м² Площадь 4 из 4 Этаж Свободно Помещение В Класс

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ

Сдается торговое, площадью 680,00 кв.м, расположенное по адресу: Уфа г, Рихарда Зорге ул, 12/2

Отличительные особенности:

Сдается торговая площадь 680 кв.м. на 4 этаже в отдельно стоящем 4-х этажном здании ТЦ "Галле". Объект характеризуется высоким пешеходным трафиком, высокой загрузкой арендаторами. Имеется зона для разгрузки.

- на территории торгового центра есть наземная парковка;
- коммуникации центральные, в т.ч. электроэнергия, вода, канализация, отопление;
- объект расположен на первой линии по улице Рихарда Зорге 12/2, в непосредственной близости Дворец культуры, школа, детский сад, автовокзал "Южный", магазины и офисы;
- условия аренды обсуждаются;
- в ТЦ расположены такие арендаторы, как Экономаркет, МегаХенд, Веталенд, кафе, половину 4 этажа занимает фитнес клуб.

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ

Бесплатное юридическое сопровождение

Звоните и уточняйте информацию. Ваш персональный менеджер Рогов Дмитрий

Все объекты коммерческой недвижимости на сайте Деловой недвижимости.

Номер объекта: 1/539978/8379

326 400 Р/мес.

5 760 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

PRO

Деловая Недвижимость

Агентство недвижимости

Еще 1328 объектов

+7 937 315-03-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Хотите открыть пекарню в Москве? – Откройте Пекарню

fr-professorpu.ru

Франшиза пекарни «Профессор Пуф». Окупаемость от 6 мес. Роялти 0%. Цена от 1 млн. руб.!

Модель проверена Роялти 0%

Помощь с помещением

Форматы точек

Яндекс.Директ

326 400 Р/мес.

5 760 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

PRO

Деловая Недвижимость

Агентство недвижимости

Еще 1328 объектов

+7 937 315-03-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Хотите открыть пекарню в Москве? – Откройте Пекарню

fr-professorpu.ru

Франшиза пекарни «Профессор Пуф». Окупаемость от 6 мес. Роялти 0%. Цена от 1 млн. руб.!

Модель проверена Роялти 0%

Помощь с помещением

Форматы точек

Яндекс.Директ

3

ufu.cian.ru/rent/commercial/230189339/

Сдам торговую площадь 1500м² ул. Софьи Перовской, 52/2, Уфа, Башкортостан респ., р-н Кировский, мкр. Старая Уфа - база ЦИАН, объявление 230189339

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Уфе > Кировский > Старая Уфа > улица Софьи Перовской

вчера, 04:35 21 просмотр, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 500 м²
Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Софьи Перовской, 52/2 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



14 фото

1 500 м² Площадь 3 из 6 Этаж Свободно Помещение

Сдам торговое помещение на третьем этаже ТЦ Южный Полюс. Торговая площадь - 1500 кв.м., свободная планировка. Торговый центр оснащен эскалаторами, лифтами, приточной системой вентиляции и кондиционирования, а также современными системами пожаротушения. Возможна установка большой вывески на кровле или фасаде здания. Большая парковка. Удобные подъездные пути для грузового транспорта, пандус. Хотите посмотреть помещение, звоните!

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 917 343-08-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

750 000 Р/мес.
6 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO **Дворянский Домъ**
Отдел аренды
Нет отзывов
Ещё 612 объектов
+7 917 343-08-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Иновация от аллергии Аллервей - 1 таблетка в сутки!
[allerway.ru](#)
Начало действия через 12 минут. Не вызывает сонливости. По доступной цене!
Преимущества
Действие препарата
Карта цветения
Полезные статьи

Есть противопоказания. Посоветуйтесь с врачом.

Яндекс.Директ

4

ufu.cian.ru/rent/commercial/206255073/

Снять торговую площадь 476.2м² Комсомольская ул., 25, Уфа, Башкортостан респ., р-н Советский - база ЦИАН, объявление 206255073

вчера, 23:27 54 просмотра, 2 за сегодня

Торговая площадь, 476,2 м²
Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Комсомольская ул., 25 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

476,2 м² Площадь -1 из 3 Этаж Свободно Помещение

Идеальное помещение под любой бизнес! Сдается торговое помещение на ул. Комсомольская, 25, площадью 476,2 кв.м., цокольный этаж. Две входные группы с каждой стороны здания готовы принять Ваших посетителей! Свободная планировка с выделением - это реализация любых Ваших идей по планированию. Вас увидят с плотного автомобильного и пешеходного трафика! Место для размещения на фасаде здания. Все центральные коммуникации в Вашем распоряжении. Электрические мощности имеются. Рассматриваются варианты сдачи по частям. Характеристики - отдельно стоящее здание - общая площадь 476,2 кв.м - цокольный этаж - 2 входных группы - зона разгрузки - парковка. Данный объект Вам предлагает агентство коммерческой недвижимости Континент, один из лидеров рынка коммерческой недвижимости города Уфы. Просто позвоните нам и Вы получите персонального менеджера, индивидуальные решения под Вашу задачу, быстрое предоставление вариантов из более чем 5000 объектов в нашей базе!

230 000 Р/мес.
5 796 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO **КОНТИНЕНТ**
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Ещё 1330 объектов
+7 937 334-50-50
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Иновация от аллергии Аллервей - 1 таблетка в сутки!
[allerway.ru](#)
Начало действия через 12 минут. Не вызывает сонливости. По доступной цене!
Преимущества
Действие препарата
Карта цветения
Полезные статьи

Есть противопоказания. Посоветуйтесь с врачом.

Яндекс.Директ

230 000 Р/мес.
5 796 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO **КОНТИНЕНТ**
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Ещё 1330 объектов

Документы оценщика



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776907720 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		16 мая 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту Договор), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 77261001 р/с: 407010100130000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 301018102000000093, БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Юриана Анастасия Вячеславовна Адрес регистрации или ИНН: 16571180198	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 мая 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАКЦИЗА	Фракциза не устанавливается (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 12 000,00 руб. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 июня 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неуплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в меньшем размере, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) страховой ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) расходам возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 июня 2020 г. по 31 мая 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июня 2020 г. по 31 мая 2021 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленная вступившим в законную силу решением арбитражного суда (гражданского Судом) факт причинения ущерба третьим лицам (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии, что	

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или сумму такого возмещения. Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.	
СТРАХОВЫЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоителю и степени виновности Страхователя, расходы по взысканию в судебных органах или по предпринятым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причинного страхового случая ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда; Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Фракциза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на английском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Лысков Тимур Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, почта: RlyskovTS@alfast.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юриана Анастасия Вячеславовна, почта: uyan@alfast.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Юриана Анастасия Вячеславовна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москалько Андрей Сергеевич, действующего на основании доверенности №684029 от 01 апреля 2020 г.

ЮРИНА Анастасия Вячеславовна
 профессиональный преподаватель в (на) НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
 по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
 04 октября 2013 года
 диплом, подтверждающий право на занятие профессиональной деятельностью в сфере «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
 Регистрационный номер: 772404048577
 Диплом о квалификации
 Регистрационный номер: 0656
 Город: Москва
 Дата выдачи: 04 октября 2013 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 004199-1 от 06 марта 2018 г.
 Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
 выдан Юриной Анастасии Вячеславовне
 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
 от 06 марта 2018 г. № 52
 Директор А.С. Бункин
 Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 06 марта 2021 г.



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
118 (сто восемнадцать листов)

Печать/подпись _____

