



ЛЛ·КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества

20 лет

ОТЧЕТ

6444/0923

об оценке справедливой стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул.
Чкалова, д. 7, корп. 3

Дата оценки:
22 сентября 2023 г.

Дата составления отчета:
22 сентября 2023 г.

Заказчик:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 1 от 14 сентября 2023 г. к Договору № Р-170/ЛЛ от 04 августа 2023 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, для целей составления отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, по состоянию на 22 сентября 2023 г. составила без учета НДС

7 708 333 (Семь миллионов семьсот восемь тысяч триста тридцать три) рубля

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»



Лазарев П. Ю.

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

22 сентября 2023 г.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

Таблица 1. Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов

| № п/п | Наименование объекта | Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС | Справедливая стоимость, руб. без учета НДС |
|---------------|--|---|--|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 153,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173, кадастровый номер: 86:22:0010002:1850; | 6 367 000 | 5 305 833 |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 68,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО- Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174, кадастровый номер: 86:22:0010002:1851. | 2 883 000 | 2 402 500 |
| ИТОГО: | | 9 250 000 | 7 708 333 |

Оценщик



Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

22 сентября 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА | 6 |
| 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 6 |
| 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ | 9 |
| 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 10 |
| 7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА..... | 10 |
| 8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА11 | |
| 9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 11 |
| 10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА..... | 12 |
| 11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 12 |
| 12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 12 |
| 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 13 |
| 13.1 Работа с информацией в процессе оценки | 13 |
| 13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 13 |
| 13.3 Осмотр объекта оценки | 13 |
| 13.4 Прочие источники информации | 14 |
| 14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 14 |
| 14.1 Имущественные права..... | 14 |
| 14.2 Обременения, связанные с объектом оценки | 14 |
| 14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 14 |
| 14.4 Износ, устаревания объекта оценки | 18 |
| 14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки | 19 |
| 14.6 Балансовая стоимость объекта оценки | 19 |
| 14.7 Описание местоположения | 19 |
| 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 23 |
| 16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 24 |
| 16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки..... | 24 |
| 16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки | 28 |
| 16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки | 28 |
| 16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 31 |

| | |
|--|-----------|
| 16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта | 33 |
| 17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 36 |
| 17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости..... | 36 |
| 17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода..... | 36 |
| 17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода | 37 |
| 17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода | 38 |
| 17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке..... | 39 |
| 18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 40 |
| 18.1 Описание методики оценки | 40 |
| 18.2 Определение арендных платежей..... | 40 |
| 18.3 Определение чистого операционного дохода..... | 41 |
| 18.4 Определение ставки капитализации..... | 43 |
| 18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу..... | 43 |
| 19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 44 |
| 19.1 Описание методики оценки | 44 |
| 19.2 Выбор единиц сравнения | 44 |
| 19.3 Выбор объектов-аналогов | 44 |
| 19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу..... | 52 |
| 20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 57 |
| 20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки..... | 57 |
| 20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке | 58 |
| 20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 61 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 63 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 68 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА..... | 80 |

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Дата составления отчета | 22 сентября 2023 г. |
| Порядковый номер отчета | 6444/0923 |

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| | |
|------------------------------|--|
| Договор на проведение оценки | Задание на оценку № 1 от 14 сентября 2023 г. к Договору № Р-170/ЛЛ от 04 августа 2023 г. |
| Заказчик | ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» |
| Исполнитель | ООО «ЛЛ-Консалт» |

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

| | |
|------------|---|
| 1 | Объект оценки, включая права на объект оценки |
| 1.1 | Объект оценки |
| | Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3 |
| 1.2 | Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей |
| | 1. Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 153,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173, кадастровый номер: 86:22:0010002:1850; 2. Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 68,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174, кадастровый номер: 86:22:0010002:1851. |
| 1.3 | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики |
| | Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком. |
| 1.4 | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки |
| | Право собственности Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра» (ИНН 7704750193) |
| 1.5 | Ограничения (обременения) прав на объект оценки |
| | Не зарегистрированы. |
| 2 | Цель оценки |
| | Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. |
| 3 | Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка |
| | Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет. |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| | |
|---|--|
| 4 | Вид стоимости и предпосылки стоимости: |
| 4.1 | Вид стоимости |
| Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». | |
| 4.2 | Предпосылки стоимости |
| Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки. | |
| 5 | Дата оценки |
| 22 сентября 2023 г. | |
| 6-7 | Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки |
| <ul style="list-style-type: none"> • Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. • В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. • Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. • Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. • Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. • Оценка проводится без осмотра, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. • При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задаании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете. | |
| 8 | Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ |
| Отсутствуют | |
| 9 | Форма составления отчета об оценке |
| Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (один) Отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. | |
| 10 | Прочая информация |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| | |
|--|--|
| 10.1 | Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки |
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете. | |
| 10.2 | Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов |
| Отсутствует | |
| 10.3 | Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) |
| Отсутствуют | |
| 10.4 | Форма представления итоговой стоимости |
| Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления. | |
| 10.5 | Специфические требования к отчету об оценке |
| Отсутствуют | |
| 10.6 | Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки |
| Отсутствует | |
| 10.7 | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку |
| Отсутствует | |
| 11 | Коммерческие условия |
| 11.1 | Порядок оплаты: |
| Оплата оказанных услуг производится в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта сдачи-приемки результата услуг. | |
| 11.2 | Срок проведения оценки |
| 7 (семь) рабочих дней с даты подписания Задания на оценку Сторонами и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку. | |

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

| | |
|--|---|
| Ф.И.О. оценщика | Струкова Ирина Юрьевна |
| Почтовый адрес (место нахождения) оценщика | 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8 |
| ИНН | 672208309466 |
| СНИЛС | 153-771-910 79 |
| Номер контактного телефона оценщика | (495)729-65-82 |
| Адрес электронной почты оценщика | info@LL-Consult.ru |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Оценка недвижимости – №018451-1 от 29.01.2021 г. Оценка движимого имущества – №029419-2 от 10.09.2021 г. |
| Образование | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА». |
| Категория / сертификация | Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Стаж работы – с 2015 г. |
| Страхование гражданской ответственности | Полис № 96/2023/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г. |
| Членство в саморегулируемых организациях оценщиков | Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733. |
| Адрес саморегулируемой организации оценщиков | 105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а |
| Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора) | Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И. Ю. |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | ООО «ЛЛ-Консалт» |

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

| | |
|--|--|
| Полное наименование (Сокращенное наименование) | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра») |
| ОГРН | 1107746237147 |
| Дата государственной регистрации | 30.03.2010 |
| Местонахождение | 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114,116 |
| ИНН | 7704750193 |
| КПП | 772801001 |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

| Реквизиты | |
|---|--|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт» |
| Сокращенное наименование | ООО «ЛЛ-Консалт» |
| Место нахождения (согласно Уставу общества) | г. Москва |
| Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ) | 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А |
| Почтовый адрес | 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8 |
| Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г. | Московская регистрационная палата |
| Дата государственной регистрации | 22.05.2002г. |
| ОГРН | 1037739546866 |
| Дата присвоения ОГРН | 10.02.2003 г. |
| ИНН | 7701298571 |
| Генеральный директор | к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич |
| Телефон / факс | (495)729-65-82 |
| Интернет-сайт | www.LL-Consult.ru |
| Электронная почта | info@LL-Consult.ru |
| Страхование ответственности юридического лица | |
| Полис страхования ответственности оценщика | Полис № 91/2023/СП134/765 от 26 мая 2023 г. |
| Страховщик | ПАО СК «Росгосстрах» |
| Страховая сумма | 1 010 000 000 рублей |
| Период страхования | с 29.05.2023 г. по 28.05.2025 г. |
| Членство в некоммерческих организациях | |
| Наименование | Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков». |
| Свидетельство | №1080 от 11.08.2010 г. |
| Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» | |
| ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. | |

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;

2.2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО).

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, соответствуют фактическим данным.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

- Выписки из ЕГРН в количестве 2 ед.;
- Договоры аренды нежилых помещений в количестве 2 ед.;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, соответствуют фактическим данным.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Вид права – право собственности.

Собственником нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»).

Реквизиты собственника приведены в разделе 5 Отчета.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения (ограничения) права – не зарегистрированы.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Задаaniem на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки представляет собой два нежилых помещения, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3. На дату оценки используются как административные/офисные помещения.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| Показатель | Значение | | Источник информации |
|--|--|--|---|
| Информация, идентифицирующая объект оценки | | | |
| Наименование объекта | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Выписка из ЕГРН |
| Кадастровый (или условный) номер | 86:22:0010002:1850 | 86:22:0010002:1851 | |
| Адрес (местонахождение) | Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173 | Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174 | |
| Основные характеристики | | | |
| Год постройки здания | 2013 | 2013 | Публичная кадастровая карта |
| Тип объекта | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Выписка из ЕГРН |
| Назначение | Помещение свободного назначения/офисное | Помещение свободного назначения/офисное | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| Показатель | Значение | | Источник информации |
|---|---------------------------|---------------------------|---|
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Нет | Нет | Выписка из ЕГРН |
| Кадастровая стоимость, руб. | 4 922 918,25 | 2 196 181,04 | Выписка из ЕГРН |
| Общая площадь, кв. м | 153,10 | 68,30 | Выписка из ЕГРН |
| Этаж расположения | 1 | 1 | Выписка из ЕГРН |
| Наличие отдельного входа с улицы | Имеется | Имеется | План в Договоре аренды нежилого помещения |
| Состояние отделки | Хорошее | Хорошее | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |
| Конструктивные элементы и коммуникации | | | |
| Материал стен | Из мелких бетонных блоков | Из мелких бетонных блоков | Публичная кадастровая карта |
| Наличие электроснабжения | Да | Да | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |
| Наличие газоснабжения | Нет данных | Нет данных | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |
| Наличие отопления | Да | Да | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |
| Наличие водоснабжения | Да | Да | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |
| Наличие канализации | Да | Да | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |

Рисунок 1. Поэтажный план помещения 173

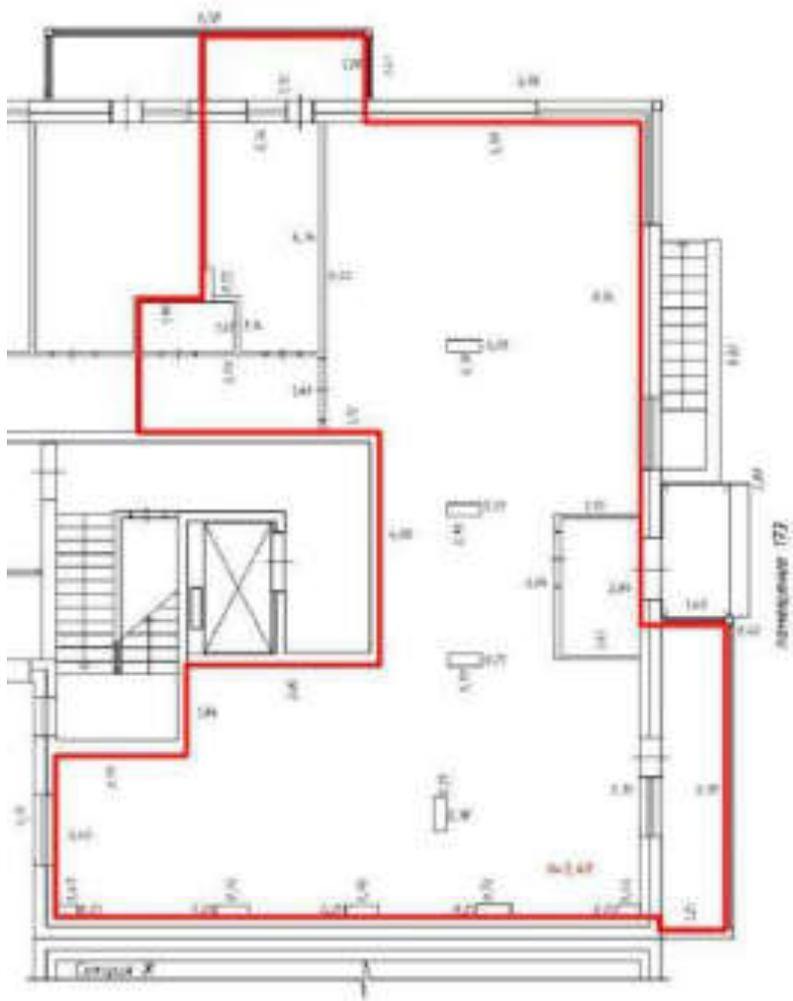
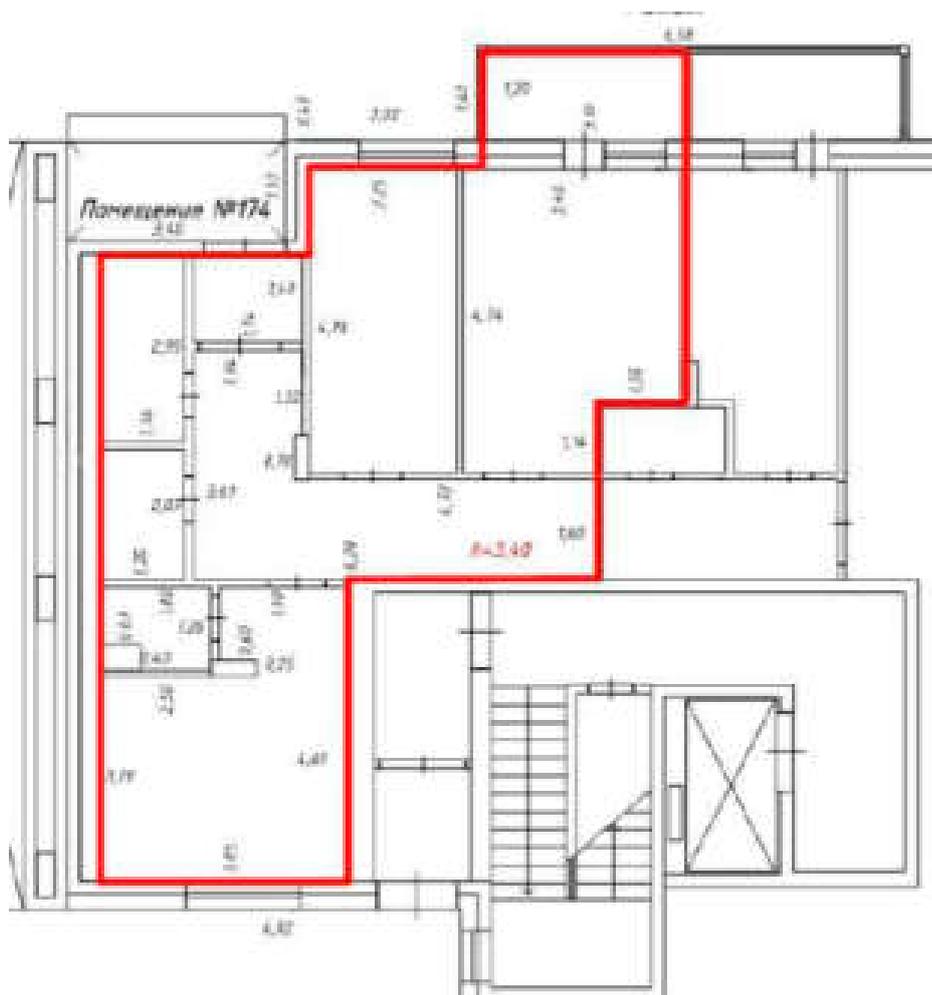


Рисунок 2. поэтажный план помещения 174



Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличается хорошей транспортной доступностью.

Территория и парковка

Таблица 3. Сведения о прилегающей территории и парковке.

| Показатель | Значение | Источник информации |
|--|-----------|--|
| Наличие выделенной территории рядом со зданием | Нет | Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком |
| Наличие ограждения территории | Нет | |
| Наличие охраны | Нет | |
| Парковка | Стихийная | |

Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение с кадастровым номером 86:22:0010002:1850



Нежилое помещение с кадастровым номером 86:22:0010002:1851



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Нежилые помещения находятся в хорошем состоянии, имеют стандартную отделку.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ здания, в котором расположено оцениваемое помещение, может быть определен на уровне 0-20%.

Таблица 4. Укрупненная шкала физического износа.

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния |
|---------------------|-------------------------------|---|
| 0% – 20% | хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния |
|---------------------|-------------------------------|--|
| 21% – 40% | удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. |
| 41% – 60% | неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. |
| 61% – 80% | ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента |
| 81% – 100% | негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы |

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к помещениям свободного назначения. По состоянию на дату оценки объект используется в качестве помещения библиотеки и офиса. Имеют кабинетно-коридорную планировку.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость не предоставлена по независящим от оценщика причинам. Данный факт не влияет на итоговый результат оценки.

14.7 Описание местоположения

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173/пом. 174.

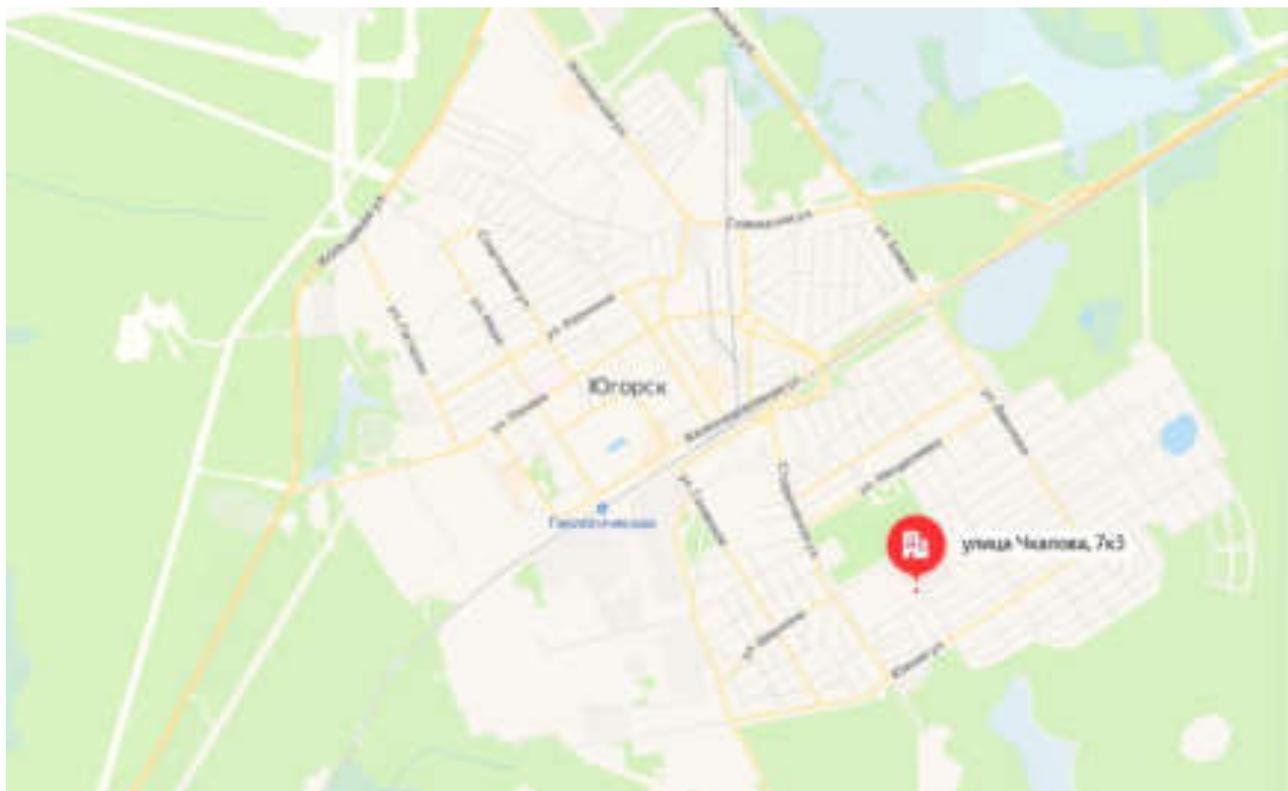
Характеристики местоположения

Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

| Показатель | Значение |
|--|---|
| Адрес расположения | Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173/пом. 174 |
| Территориальная зона | Прочие зоны |
| Особенности местоположения (окружения) | Выход на красную линию отсутствует |
| Ближайшая остановка общественного транспорта | Остановка автобуса "Авалон" – 150 м |
| Ближайшая крупная транспортная магистраль | Северный широтный коридор – 2,7 км |
| Окружение оцениваемого объекта | Прилегающая территория застроена главным образом жилыми зданиями |

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



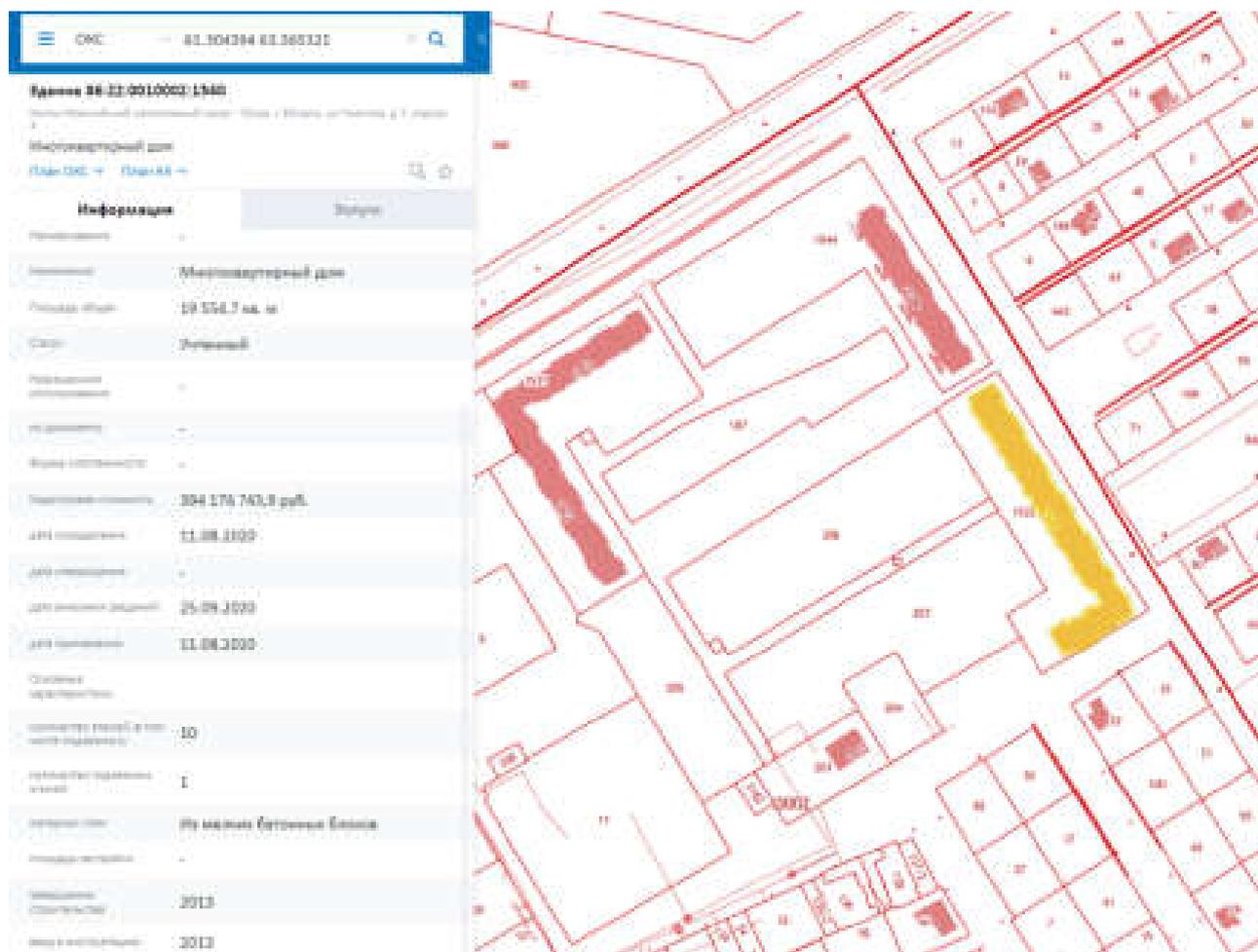
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 4. Местоположение нежилого здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на публичной кадастровой карте



Источник: Публичная кадастровая карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их текущее использование.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся 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 является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на июль 2023 г.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Таблица 6. Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария (прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

| | 2022 (факт) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|----------------|----------------------|---------------|---------------|---------|
| Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года | 11,9 | 6,0-7,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году | 13,8 | 5,5-6,9 | 5,0-5,6 | 4,0 | 4,0 |
| Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых | 10,6 | 9,5-9,7 ¹ | 11,5-12,5 | 7,0-8,0 | 5,5-6,5 |
| Валовой внутренний продукт | -2,1 | 1,5-2,5 | 0,5-1,5 | 1,0-2,0 | 1,5-2,5 |
| – в % IV квартал к IV кварталу предыдущего года | -2,7 | 0,5-2,0 | 0,5-2,0 | 1,0-2,0 | 1,5-2,5 |
| Расходы на конечное потребление | -0,3 | 7,5-9,5 | 0,0-1,0 | 0,5-1,5 | 1,5-2,5 |
| – домашние хозяйства | -1,4 | 6,5-8,5 | (-1,5)-(-0,5) | 0,5-1,5 | 1,5-2,5 |
| Валовое накопление | -4,9 | 3,5-6,5 | (-2,5)-(-0,5) | 0,0-2,0 | 1,0-3,0 |
| – основного капитала | 3,3 | 2,0-5,0 | 0,0-2,0 | 0,0-2,0 | 1,0-3,0 |
| Экспорт | -13,9 | (-10,0)-(-7,0) | 0,0-2,0 | 1,5-3,5 | 1,0-3,0 |
| Импорт | -15,0 | 12,5-15,5 | (-7,0)-(-5,0) | (-1,5)-(-0,5) | 1,0-3,0 |
| Денежная масса в национальном определении | 24,4 | 16-22 | 8-13 | 6-11 | 6-11 |
| Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ² | 12,0 | 14-18 | 7-12 | 8-13 | 8-13 |
| – в организациям | 13,2 | 14-18 | 7-12 | 8-13 | 8-13 |
| – в население, в том числе: | 9,4 | 15-19 | 7-12 | 8-13 | 8-13 |
| целесообразные кредиты | 17,7 | 17-21 | 9-14 | 10-15 | 10-15 |

¹ С учетом того, что с 1 января по 17 сентября 2023 года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 18 сентября до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 12,0-12,8%. Дополнительная информация в формате прогноза ключевой ставки предоставляется в метаболическом эквиваленте https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46328/forecast_230915.pdf

² Под требованиями банковской системы в данном случае понимаются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложенные кредитные организации в облигации и фондовые ценные бумаги и вексели, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прямую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.

Там же кредитные требования кредитны в отношении эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки кредиты предоставлены в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитываются в рубли по средневзвешенному курсу рубля к доллару США за соответствующий период. По целесообразным кредитам – без учета предоставленных банками иных требований.

Источник: chrome-

extension://efaidnbmnnnibpajpcgclefindmkaj/https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46328/forecast_230915.pdf

Таблица 7. Показатели платежного баланса России в рамках базового сценария (млрд долл. США, если не указано иное)

| | 2022 (факт) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|----------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Счет текущих операций | 338 | 45 | 50 | 44 | 37 |
| Торговый баланс: | 314 | 119 | 130 | 125 | 123 |
| Экспорт | 591 | 427 | 429 | 426 | 435 |
| Импорт | 277 | 308 | 299 | 301 | 312 |
| Баланс услуг: | -23 | -33 | -31 | -31 | -33 |
| Экспорт | 49 | 43 | 45 | 46 | 48 |
| Импорт | 71 | 76 | 76 | 78 | 60 |
| Баланс первичных и вторичных доходов | -55 | -40 | -49 | -50 | -53 |
| Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом | 231 | 45 | 50 | 44 | 37 |
| Сальдо финансового счета, исключая резервные активы | 338 | 51 | 35 | 38 | 39 |
| Чистое притоки обязательств | -131 | 11 | 23 | 20 | 20 |
| Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы | 106 | 62 | 59 | 58 | 58 |
| Чистые выплаты и пропуски | -1 | -4 | 0 | 0 | 0 |
| Изменение резервных активов | -7 | -10 | 15 | 6 | -2 |
| Цена нефти Urals, в среднем за год, долл. США за баррель | 76 | 60 | 60 | 55 | 55 |

¹ В данном отчете использованы следующие сокращения: по платежному балансу и международному инвестиционному балансу (Р766). В финансовом счете «+» – чистое кредитование, «-» – чистое заимствование. Из-за округления итоговые значения могут отличаться от суммы соответствующих элементов.

Источник: chrome-

extension://efaidnbmnnnibpajpcgclefindmkaj/https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46328/forecast_230915.pdf

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки в январе – июне 2023 г.

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

По итогам января-июня 2023 года в Тюменской области рост наблюдается в промышленности (индекс промышленного производства за январь-июнь 2023 года составил 109,9% к январю-июню 2022 года), в обрабатывающих производствах (113,3% к январю-июню 2022 года), в производстве сельскохозяйственной продукции (106,1% к январю-июню 2022 года), объеме строительных работ (126,7% к январю-июню 2022 года). Продолжается реализация инвестиционных проектов, при этом наибольший объем инвестиций направлен в производственный сектор. В потребительском секторе отмечается положительная динамика по объему платных услуг населению, восстановилась положительная динамика оборота розничной торговли. На 01.07.2023 численность населения области составила 1 613,0 тыс. человек, увеличившись по сравнению с началом 2023 года на 4,5 тыс. человек.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за январь-июнь 2023 года (по предварительным данным Росстата) составил 109,9% к январю-июню 2022 года (по РФ – 102,2%).

Индекс «Обрабатывающих производств» составил 113,3% (по РФ – 105,5%).

Наибольшие темпы роста в секторе отмечены в производстве:

- производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (250,8%);
- производстве прочих готовых изделий (132,4%);
- производстве кокса и нефтепродуктов (121,0%);
- производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (119,4%);
- производстве прочей неметаллической минеральной продукции (117,0%);
- производстве пищевых продуктов (114,8%);
- производстве резиновых и пластмассовых изделий (113,3%);
- производстве химических веществ и химических продуктов (112,8%);
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (111,0%);
- производстве прочих транспортных средств и оборудования (109,7%);
- производстве мебели (107,4%);
- ремонте и монтаже машин и оборудования (106,3%).

В «Добыче полезных ископаемых» – 102,9% к январю-июню 2022 года (по РФ – 98,7%).

В «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – 98,4% (по РФ – 99,9%).

В «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 122,0% (по РФ – 94,5%).

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-июнь 2023 года составил 29,6 млрд рублей, в расчете на душу населения – 18,4 тыс. рублей (РФ – 16,4 тыс. рублей).

Индекс производства продукции сельского хозяйства за январь-июнь 2023 года составил 106,1% к январю-июню 2022 года в сопоставимой оценке (по РФ – 102,9%).

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

В январе-июне 2023 года хозяйствами всех категорий произведено 96,4 тыс. тонн мяса в живом весе (103,5% к январю-июню 2022 года), 261,4 тыс. тонн молока (96,3%), 596,2 млн штук яиц (рост в 2,2 раза).

В сельскохозяйственных организациях по сравнению с январем-июнем 2022 года увеличилось производство яиц в 2,4 раза, производство мяса (в живом весе) увеличилось на 5,0%, производство молока сократилось на 1,6%.

Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2023 года составил 4291 кг (102,0% к АППГ). Яйценоскость кур-несушек увеличилась на 5,4% до 176 штук.

Строительство

Объем строительных работ за январь-июнь 2023 года составил 92,5 млрд рублей (126,7% к январю-июню 2022 года, по РФ – 109,2% к январю-июню 2022 года).

За январь-июнь 2023 года всего введено 983,5 тыс. кв. метров жилья (119,8% к январю-июню 2022 года, по РФ – 99,1%). В расчете на душу населения ввод составил 0,61 кв. метра (по РФ – 0,36 кв. м). Доля жилья, построенного населением, составила 52,9% от общего ввода (520,2 тыс. кв. метров).

Инвестиции

За январь-июнь 2023 года объем инвестиций составил 133,1 млрд рублей (93,3% к январю-июню 2022 года).

Доля промышленности в структуре инвестиций организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2023 года – 41,4% (по предварительным данным Тюменьстата).

По объему инвестиций на душу населения за январь-июнь 2023 года Тюменская область на 19 месте среди субъектов РФ (82,9 тыс. рублей, по РФ – 79,2 тыс. рублей).

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без СМП) за январь-июнь 2023 года составил 744,0 млн т-км, по сравнению с январем-июнем 2022 года увеличился на 14,2%.

Пассажиروоборот автомобильного транспорта общего пользования (с учетом физических лиц, осуществляющих перевозки пассажиров на коммерческой основе) за январь-июнь 2023 года составил 708,9 млн пасс.-км, по сравнению с январем-июнем 2022 года увеличился на 9,4%.

Труд и занятость

За апрель-июнь 2023 года уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 3,1% (по РФ – 3,2%).

Уровень регистрируемой безработицы на 01.07.2023 составил 0,37% к численности рабочей силы (по РФ на 01.07.2023 – 0,7%). Коэффициент напряженности на региональном рынке труда составил 0,18 человек на 1 вакансию.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-июнь 2023 года выросла на 13,6% к январю-июню 2022 года и составила 67,0 тыс. рублей (РФ – 70,2 тыс. рублей), реальная заработная плата составила 111,4% к АППГ (по РФ – 106,8%).

За январь-июнь 2023 года среднедушевые денежные доходы населения в номинальном выражении выросли на 13,3% к АППГ и составили 39,0 тыс. рублей, реальные денежные доходы всего населения области составили 111,5% (по РФ – 103,9%).

Потребительский рынок

За январь-июнь 2023 года населению продано товаров на сумму 255,9 млрд рублей (111,7% к январю-июню 2022 года в сопоставимых ценах). На душу населения реализовано товаров на сумму 159,4 тыс. рублей (по РФ – 147,9 тыс. рублей). По этому показателю область на 14 месте среди субъектов Российской Федерации.

За январь-июнь 2023 года населению оказано платных услуг на 81,6 млрд рублей (103,9% к уровню января-июня 2022 года в сопоставимых ценах). В расчете на душу населения оказано услуг на 50,8 тыс. рублей (по РФ – 48,5 тыс. рублей).

За январь-июнь 2023 года среди видов услуг по уточненным данным, занимающих более 5% в структуре платных услуг населению, отмечается рост в сопоставимых ценах, по бытовым услугам – 106,4% (доля – 7,9%), коммунальным услугам – 105,9% (доля – 20,7%), транспортным услугам – 105,0% (доля в общем объеме услуг – 24,4%) и жилищным услугам – 104,6% (доля – 6,1%).

Демография

Численность населения на 1 января 2023 года с учетом Всероссийской переписи населения 2020 года составила 1 608,5 тыс. человек (по оценке Росстата).

Коэффициент рождаемости на 1000 чел. за январь-июнь 2023 года по оперативным данным составил 10,7 промилле, по данному показателю область занимает 11 место среди регионов РФ. Коэффициент смертности за январь-июнь 2023 года составил 10,2 промилле, по данному показателю область на 13 месте среди субъектов РФ. Миграционный прирост за январь-июнь 2023 года – 4 101 человек, 10 место среди субъектов РФ.

На 1 июля 2023 года численность населения (по оценке Росстата) составила 1 613,0 тыс. человек.

Источник: https://admtyumen.ru/ogv_ru/about/soc_econ_status/more.htm?id=12036641@cmsArticle

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – помещения свободного назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Югорск, ХМАО-Югра.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах цен и значений ценообразующих факторов:

- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник оценщика недвижимости – 2023, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках²

Рынок коммерческой недвижимости Тюмени и региона находится в точке активного роста с конца 2022, при этом начиная с весны фиксируется очередной виток развития. При этом он активно трансформируется: меняется портрет покупателя и смещаются приоритеты. О том, что происходит, РБК Тюмень рассказали представители отрасли.

Ирина Буренко, заместитель генерального директора R4S Group, пояснила, что от вышедших в активную фазу развития в offline формате в прошлом году российских fashion-брендов не отстает широко представленный сегмент помещений для общественного питания, по итогам первого квартала именно он удерживает первое место с показателем 18% от всех сделок, заключенных в компании. С началом второго полугодия 2023 года активную динамику по развитию также демонстрируют кофе с собой (11%), финансовые институты (10%) и табачные магазины. При этом доля последних по сравнению с прошлым годом существенно сократилась: так, если летом 2022 года на них приходилось чуть ли не четверть всех сделок, то сегодня доля снизилась до 8%.

«Также последние несколько месяцев мы фиксируем, что мелкий бизнес, заходя на рынок, арендует сейчас сразу несколько площадок в разных локациях города. Раньше такой подход был характерен только для крупных сетей с большими бюджетами на развитие, а сегодня такую модель мы наблюдаем у разных операторов: маленьких магазинов обуви, закусовых, цветочных магазинов», – пояснила Ирина Буренко.

Максим Зорин, директор по продажам федеральных проектов Группы «Самолет», отметил, что есть вполне четкая структура цели покупки коммерческих помещений в зависимости от площадей. Так, лоты от 20 до 50 кв. м приобретаются частными предпринимателями, как правило, под салоны красоты и подобные проекты, причем на такой формат довольно высокий и устойчивый спрос. От 50 до 100 кв. м – под небольшие рестораны, кафе и бары, от 100 до 200 кв. м – под сетевые магазины формата «у дома», как продуктовые, так и, например, строительные, от 200 до 500 кв. м – под крупные супермаркеты.

Елена Спиридонова, ведущий специалист департамента коммерческой недвижимости АН «СОВА», пояснила, что если раньше покупателями были коммерсанты, которые приобретали помещения под свои запросы, под свои виды деятельности, то сейчас это инвесторы. И требования у них одни – наличие действующего, притом желательно, сетевого долгосрочного арендатора и краткий период окупаемости вложенных средств.

Максим Зорин уточнил, что в связи с этим формируется и новый тренд: спрос на приобретение коммерческой недвижимости в спальных районах Тюмени.

² Источник: <https://t.rbc.ru/tyumen/22/08/2023/64db55f29a7947f29ae4a94e>

«Интересен и портрет покупателей – они, как правило, работают на руководящих должностях в регионах Крайнего Севера – ХМАО и ЯНАО, то есть инвестируют с целью получения пассивного дохода уже после окончания активной трудовой деятельности.

Елена Спиридонова отмечает, что цены на коммерческую недвижимость растут. По данным цифровой платформы Restate, за последний год стоимость аренды квадратного метра торговых площадей выросла на 46 рублей – до 987 руб., продажи – на 8398 руб. – до 113 193. По словам эксперта, это обусловлено повышенным спросом на некоторые виды недвижимости, а это неизменно торговые помещения формата street retail и open-space. Одним из факторов этого стало повышение стоимости и ценовая политика коммерческих помещений в новостройках. Стоимость в них намного превышает стоимость «вторички». А владельцы вторичного коммерческого рынка формируют свою продажную цену, равняясь на первичный рынок.

Эксперт добавляет: еще один фактор – закрытие или трансформация крупных объектов, площади которых арендовали множество бизнесменов. Например, выкуплен под строительство многоэтажных жилых домов крупный комплекс – завод Медоборудования, что повлекло активный всплеск спроса бывшими пользователями площадей на производственные и складские помещения – как на аренду, так и на покупку. То же самое происходит и с рынком «На Минской»: появилась потребность на аренду торговых площадей, и, соответственно, на покупку.

Максим Зорин дополнил, что спрос на коммерцию в новых ЖК в целом формируется уже ближе к моменту ввода домов в эксплуатацию, и на протяжении периода активного строительства обычно не наблюдается роста цен. Так, если на старте продаж проекта цена устанавливается на уровне 100 тыс. руб. за кв. м, то после завершения строительства ставка может достигать уже до 180 000 рублей за кв. м.

Руководитель отдела по работе с состоятельными клиентами ИК Fontvielle Сергей Соловых отмечает, что проигрывают офисные площади и торгово-развлекательные центры (ТРЦ). Он пояснил: офисы остаются не самым востребованным сегментом на фоне удаленной и гибридной занятости, которые стали новой трудовой реальностью нашего времени. Уход западных компаний со стороны спроса также оказывает давление на офисные пространства. Согласно данным NF Group Research, уровень вакансии, то есть свободных квадратных метров, в данном сегменте составляет 13,3% для класса А и 8,1% для класса В по данным за первый квартал 2023 года.

«Не думаю, что во втором квартале ситуация сильно изменилась. Если сравнивать с допандемийным 2019-м годом, то там было 9,5% и 5,6% соответственно, даже в годы локдаунов за счет действия долгоиграющих договоров аренды показатель был меньше: 11,7% и 6,1% в 2020-м и 9,5% и 5,6% в 2021-м. Все это говорит о долгосрочности тренда и указывает на то, что взрывного роста от офисного сегмента ждать не приходится», – пояснил Сергей Соловых.

Игорь Кудинов, руководитель отдела развития отраслевых решений и интеграций Okdesk, отметил, что, несмотря на отсутствие сильных социальных потрясений в 2023 году и постепенное замещение вакантных площадей ушедших арендаторов, посещаемость торговых центров увеличивается медленно.

«С одной стороны мы имеем достаточно медленное восстановление вакантности, низкий уровень товарооборота и ввод в эксплуатацию новых торговых центров, а с другой рост земельного налога и налога на имущество. Внутри торгового центра максимальные базовые ставки приходятся на помещения в зоне фуд-корта и островной торговли. Меняется потребитель, меняются арендаторы, а за ними меняются объекты. Уход ряда крупных арендаторов усилили волну реконцепции устаревших ТРЦ, а также реализацию нововведения, связанные с приходом новых операторов. А это серьезный вызов службе эксплуатации – ведь работы необходимо проводить не останавливая работу объекта», – отметил эксперт.

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – помещение свободного назначения;
- Общая площадь – до 200 кв. м;
- Местоположение – г. Югорск, ХМАО-Югра.

Таблица 8. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен предложений.

| Назначение | Количество предложений, шт. | Общая площадь предложенных объектов, кв. м | Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. | Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. | Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб. |
|-------------------|-----------------------------|--|---|--|---|
| ПСН, с учетом НДС | 10+ | 1 000+ | 15 000 | 85 000 | 50 000 |

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Таблица 9. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа арендных ставок.

| Назначение | Количество предложений, шт. | Общая площадь предложенных объектов, кв. м | Минимальная цена предложения, руб./кв. м/год | Максимальная цена предложения, руб./кв. м/год | Средняя цена предложения, руб./кв. м/год |
|-------------------|-----------------------------|--|--|---|--|
| ПСН, с учетом НДС | 10+ | 1 000+ | 4 800 | 15 768 | 10 284 |

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Техническое состояние/уровень отделки

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 10. Определение срока экспозиции объекта оценки.

| Степень ликвидности | Описание градации | Примерный срок реализации, мес. |
|---|--|---------------------------------|
| Высокая | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок. | 1 – 2 |
| Средняя | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер. | 3 – 9 |
| Ниже средней | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер. | 10 – 12 |
| Низкая | Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер. | 13 – 18 |
| Тип объекта оценки | Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более | |
| Степень ликвидности объекта оценки | Средняя | |
| Срок экспозиции объекта оценки, месяцев | 9 | |

Диапазон справедливой стоимости

Согласно проведенному анализу рынка, справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен предложений.

| Назначение | Количество предложений, шт. | Общая площадь предложенных объектов, кв. м | Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. | Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. | Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб. |
|-------------------|-----------------------------|--|---|--|---|
| ПСН, с учетом НДС | 10+ | 1 000+ | 15 000 | 85 000 | 50 000 |

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Таблица 12. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа арендных ставок.

| Назначение | Количество предложений, шт. | Общая площадь предложенных объектов, кв. м | Минимальная цена предложения, руб./кв. м/год | Максимальная цена предложения, руб./кв. м/год | Средняя цена предложения, руб./кв. м/год |
|-------------------|-----------------------------|--|--|---|--|
| ПСН, с учетом НДС | 10+ | 1 000+ | 4 800 | 15 768 | 10 284 |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Выводы по проведенному анализу:

Диапазон цен предложений о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, выявленных Оценщиком, от 15 000 до 85 000 руб./кв. м с учетом НДС.

Диапазон ставок аренды объектов, сопоставимых с оцениваемым, выявленных Оценщиком, от 4 800 до 15 768 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости офисного назначения

✓ локальные характеристики местоположения объекта:

- местоположение;

✓ физические характеристики объекта:

- общая площадь;

- техническое состояние.

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Отсутствуют.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод капитализации по расчетным моделям.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Оцениваемые помещения сдаются в аренду. Ставка аренды по договору составляет 8 400 руб./кв. м/год с учетом НДС и 7 800 руб./кв. м/год с учетом НДС соответственно за помещения 153,10 кв. м и 68,30 кв. м, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей.

Поскольку данная ставка аренды соответствует рыночным данным, проанализированным в разделе 16.3 Отчета, Оценщик использует ставку аренды по договору аренды для расчета справедливой стоимости объекта оценки.

При этом необходимо очистить ставку аренды по договору от коммунальных и эксплуатационных расходов. Оценщик принимает величину данных расходов на минимальном уровне 11,60%, ввиду незначительной площади и местоположения помещений.

Таблица 13. Размер коммунальных и эксплуатационных расходов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|--------------|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,7% | 2,8% | 7,2% |
| Водоснабжение и канализация | 2,9% | 0,9% | 4,1% |
| Отопление | 5,3% | 2,3% | 6,9% |
| Итого коммунальные платежи | 13,9% | 6,0% | 18,2% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,2% | 1,6% | 4,4% |
| Интернет и средства связи | 2,6% | 0,8% | 3,2% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,9% | 1,8% | 4,2% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,3% | 1,4% | 4,6% |
| Итого эксплуатационные платежи | 12,0% | 5,6% | 16,4% |
| Итого типовые расходы арендатора | 25,9% | 11,6% | 34,6% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2022, Лейфер Л.А.

18.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

В качестве арендопригодной площади принимается общая площадь объекта оценки.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Недогрузка принята на основании рыночных данных 12,50%.

Таблица 14. Недозагрузка

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*) | 10,0% | 9,1% | 10,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 12,5% | 11,4% | 13,6% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 10,5% | 9,6% | 11,4% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,0% | 9,3% | 10,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,8% | 13,2% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость-2023 г., Лейфер Л.А.

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Уровень операционных расходов принят в размере 12,80% от потенциального валового дохода. Оценщик счел целесообразным принять минимальное значение диапазона операционных расходов, ввиду незначительной площади объектов.

Таблица 15. Величина операционных расходов

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1. Офисные объекты класса С и ниже | 20,7% | 12,8% | 26,7% |

Источник: Справочник оценщика – 2022, Операционные расходы, Лейфер Л.А.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 16. Расчет чистого операционного дохода.

| Показатель | Значение | Значение |
|--|-----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 153,10 | 68,30 |
| Арендопригодная площадь, кв. м | 153,10 | 68,30 |
| Арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год, с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, с НДС | 8 400 | 7 800 |
| Коммунальные и эксплуатационные расходы, % | 11,60% | 11,60% |
| Арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с НДС | 7 426 | 6 895 |
| Потенциальный валовый доход, руб. в год с учетом НДС | 1 136 859 | 470 942 |
| Потери от недозагрузки, % | 12,50% | 12,50% |
| Потери от неплатежей за аренду, % | 0,00% | 0,00% |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| Показатель | Значение | Значение |
|---|----------------|----------------|
| Действительный валовый доход, руб. в год с учетом НДС | 994 752 | 412 074 |
| Операционные расходы, руб. в год с учетом НДС | -145 518,00 | -60 280,60 |
| Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС | 849 234 | 351 794 |

18.4 Определение ставки капитализации

В качестве общей ставки капитализации принимается значение для аналогичных объектов в размере 14,00% (учитывая местоположение и характеристики объекта оценки).

Таблица 17. Ставка капитализации

| Объекты | Объекты недвижимости высшего класса качества (А1, А2) в отечественных или иных городах (в основном Москва, Санкт-Петербург, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские центры, города областного и республиканского классов, расположенные в постальной застройке города на первой линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком) | Среднее значение | Объекты недвижимости высшего класса качества (С, D) в застроенных на территории города, селения и иных городов, районных центрах субъектов Российской Федерации (в основном районных центрах Московской и Ленинградской областей), расположенных на второй линии улицы (кварталы) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|--|---|------------------|--|
| Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,08 | 0,11 |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,11 | 0,10 | 0,10 |
| Складские помещения и здания | 0,06 | 0,11 | 0,14 |
| Производственные помещения и здания | 0,14 | 0,17 | 0,24 |

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2023-goda>

18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 18. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

| Показатель | Расчет | Расчет |
|---|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв. м | 153,10 | 68,30 |
| Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС | 849 234 | 351 794 |
| Общая ставка капитализации, % | 14,00% | 14,00% |
| Справедливая стоимость нежилого помещения с учетом НДС, руб. | 6 065 957 | 2 512 813 |

Таким образом, справедливая стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, по доходному подходу по состоянию на 22 сентября 2023 г. составляет с учетом НДС: 8 578 770 руб.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т. ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – помещения свободного назначения;
- Местоположение – г. Югорск, ХМАО-Югра;
- Площадь помещений – до 200 кв. м.

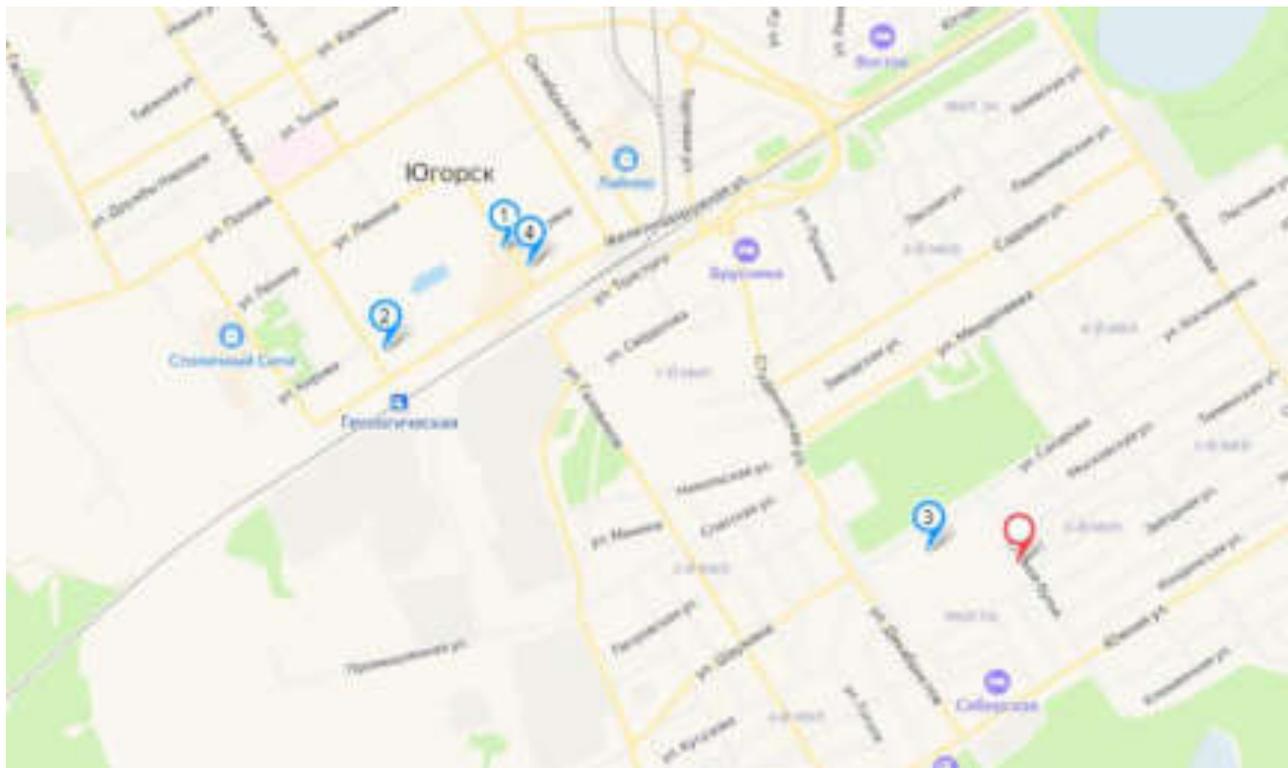
Таблица 19. Описание аналогов и объекта оценки

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|--|---|---|---|---|
| Тип цены | Цена сделки | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Условия финансирования и условия продажи | Типичные, рыночные | Типичные, рыночные | Типичные, рыночные | Типичные, рыночные | Типичные, рыночные |
| Период (дата) предложения и оценки | Сентябрь 2023 | Сентябрь 2023 | Сентябрь 2023 | Сентябрь 2023 | Сентябрь 2023 |
| Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав | Право собственности/нет | Право собственности/нет | Право собственности/нет | Право собственности/нет | Право собственности/нет |
| Адрес | Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3 | Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. 40 лет Победы, 5 | Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Мира, 4 | Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Чкалова, 7к1 | Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. 40 лет Победы, 2 |
| Территориальная зона | Прочие зоны | Исторический центр | Исторический центр | Прочие зоны | Исторический центр |
| Особенности местоположения (окружения) | Выход на красную линию отсутствует | Выход на красную линию имеется | Выход на красную линию имеется | Выход на красную линию отсутствует | Выход на красную линию имеется |
| Вид использования | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Тип объектов | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение |
| Общая площадь, кв.м | 153,10/68,30 | 97,00 | 50,00 | 117,00 | 105,3 |
| Этаж расположения | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Наличие отдельного входа | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Техническое состояние/уровень отделки | Хорошее/стандарт | Хорошее/стандарт | Хорошее/стандарт | Хорошее/стандарт | Хорошее/стандарт |
| Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Цена предложения, руб. | - | 6 495 000 | 3 960 000 | 5 370 000 | 8 600 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | - | 66 959 | 79 200 | 45 897 | 81 671 |
| Учет НДС в цене предложения | с учетом НДС | с учетом НДС | с учетом НДС | с учетом НДС | с учетом НДС |
| Источник информации | - | https://hmao.cian.ru/sale/commercial/270219299/ | https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_50_m_1526450664 | https://hmao.cian.ru/sale/commercial/225782697/ | https://hmao.cian.ru/sale/commercial/279118154/ |
| Контактный телефон | - | +7 922 247-41-75 | +7 912 792-75-39 | +7 964 097-15-35 | +7 922 775-06-07 |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

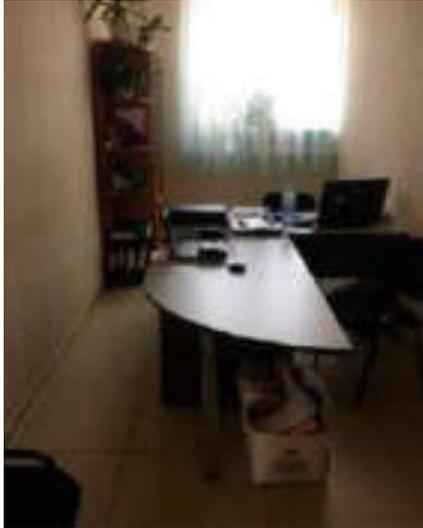
Карта 5. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 20. Фотографии аналогов и объекта оценки.

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| <p>Объект оценки 153,10 кв.м</p> |  |  |
|--------------------------------------|---|--|

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <p>Объект оценки 68,30 кв.м</p> |  |  |
| <p>Аналог №1</p> |  |  |
| <p>Аналог №2</p> |  |  |
| <p>Аналог №3</p> |  |  |

Аналог № 4



Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на НДС

Данная корректировка отражает тот факт, что цены предложений в объявлениях могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов цены предложений по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Согласно статье первого вице-президента РОО Козыря Ю.В. «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества», «...с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух его/ее рыночных стоимостей)». Таким образом, Оценщик принимает предложенные цены с учетом НДС вне зависимости от системы налогообложения потенциального арендодателя / арендатора.

По объекту-аналогу № 1 в результате интервьюирования была уточнена информация, что цена предложения конечная, соответственно, согласно вышеприведенной логике включает НДС.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Корректировка определена в размере -8,20% по среднему значению.

Таблица 21. Значения корректировок на уторговывание объектов недвижимости.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,6% | 6,5% | 8,6% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,4% | 7,8% | 9,0% |
| 3. Объекты свободного назначения | 8,2% | 7,4% | 8,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,2% | 9,1% | 11,3% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Корректировка на общую долевую собственность вносится к согласованной стоимости в разделе 20 Отчета.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

В данном параметре учитываются следующие особенности:

- Территориальная зона;
- Расположение относительно «красной линии».

Таблица 22. Корректирующие коэффициенты на местоположение (территориальная зона)

| Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Исторический центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центр деловой активности | 0,94 | 0,94 | 0,95 |
| Прочие | 0,84 | 0,82 | 0,85 |
| Окраины городов | 0,67 | 0,64 | 0,70 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 23. Корректирующие коэффициенты на местоположение (красная линия).

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,83 | 0,82 | 0,85 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 24. Расчет корректировки на различие в местоположении.

| Описание | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Территориальная зона | Прочие зоны | Исторический центр | Исторический центр | Прочие зоны | Исторический центр |
| Коэффициент корректировки | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 0,84 | 1,00 |
| Размер промежуточной корректировки №1, % | - | -16,00% | -16,00% | 0,00% | -16,00% |
| 2. Расположение относительно "красной линии" | Выход на красную линию отсутствует | Выход на красную линию имеется | Выход на красную линию имеется | Выход на красную линию отсутствует | Выход на красную линию имеется |
| Коэффициент корректировки | 0,83 | 1,00 | 1,00 | 0,83 | 1,00 |
| Размер промежуточной корректировки №2, % | - | -17,00% | -17,00% | 0,00% | -17,00% |
| Итоговый размер корректировки, % | - | -30,28% | -30,28% | 0,00% | -30,28% |

7. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки, как и объекты-аналоги имеют сопоставимые типы площадей, корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

Данная корректировка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

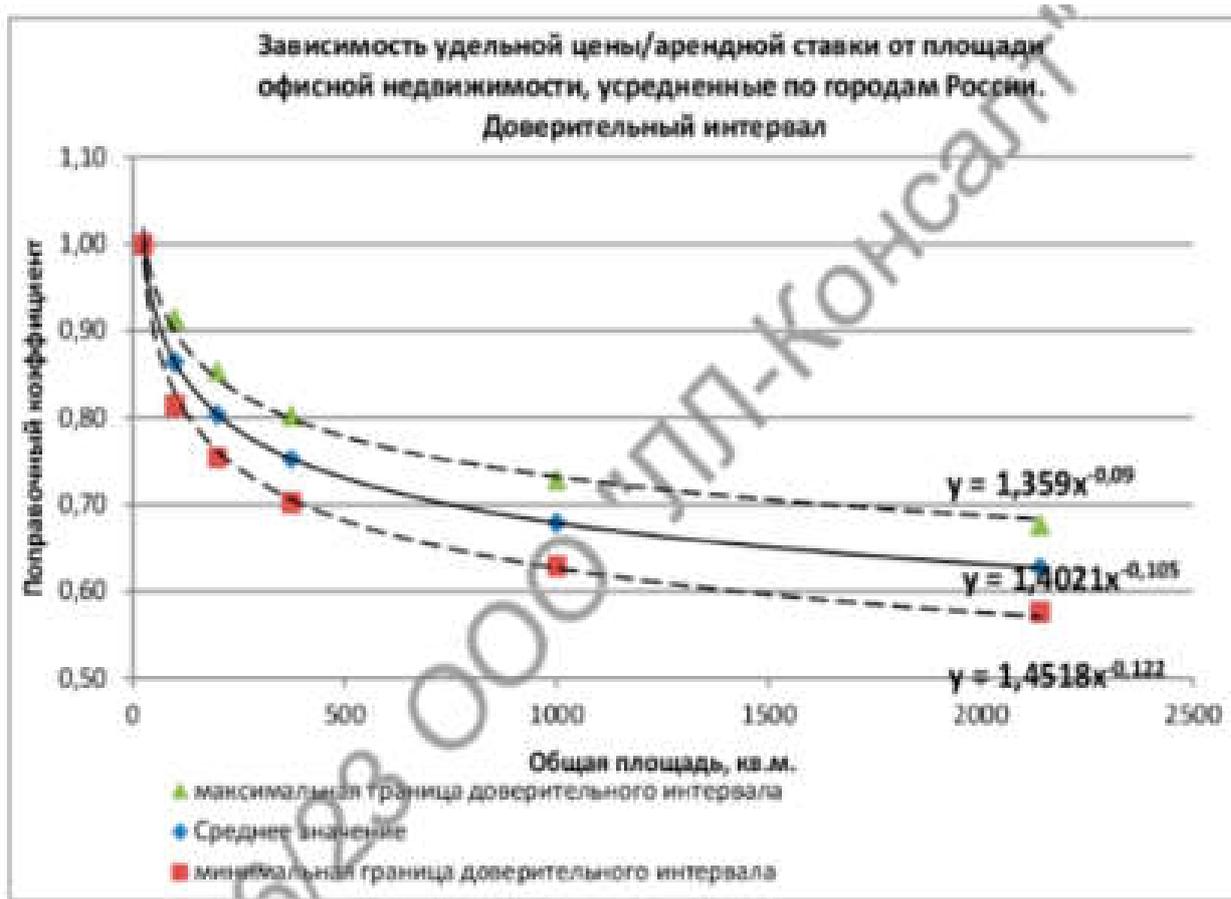
Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

9. Корректировка на площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 25. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Расчет корректировки на площадь представлен ниже:

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь для помещения 153,10 кв. м

| Описание | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Площадь, кв. м | 153,10 | 97,00 | 50,00 | 117,00 | 105,30 |
| Коэффициент | 0,8267 | 0,8673 | 0,9298 | 0,8504 | 0,8599 |
| Размер корректировки | - | -4,68% | -11,09% | -2,78% | -3,85% |

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь для помещения 68,30 кв. м

| Описание | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|----------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь, кв. м | 68,30 | 97,00 | 50,00 | 117,00 | 105,30 |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| Описание | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|----------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Коэффициент | 0,8998 | 0,8673 | 0,9298 | 0,8504 | 0,8599 |
| Размер корректировки | - | 3,75% | -3,22% | 5,81% | 4,65% |

10. Корректировка на этаж расположения

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

11. Корректировка на отдельный вход

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

12. Корректировка на техническое состояние/уровень отделки

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Поскольку у объекта-аналога № 1 имеется оборудование, необходимо ввести корректировку. Корректировка принята на максимальном уровне, ввиду большого количества оборудования.

Корректировка составила для объекта-аналога № 1: $=1/1,08-1 = -7,41\%$.

Таблица 28. Корректировка на наличие оборудования

| № | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемными и компрессорными устройствами | 1,03 | 1,15 | 1,07 |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 1,03 | 1,12 | 1,06 |
| 3 | Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (молочные и доильные аппараты, молокопроводы, транспортеры, навесные системы, кормушки, системы вентиляции, клеточное оборудование) | 1,10 | 1,24 | 1,24 |
| 4 | Котельные с котельным оборудованием | 0,89 | 4,37 | 2,47 |
| 5 | Генераторные с генераторным оборудованием | 0,89 | 4,19 | 2,37 |
| 6 | Торговые здания и помещения различной площади, продаваемые с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное | 1,00 | 1,18 | 1,13 |
| 7 | Торговые здания и помещения различной площади, продаваемые с техникой, мебелью и оборудованием | 1,07 | 1,08 | 1,08 |

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsustvie-korrekcirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную

меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 29. Расчет справедливой стоимости помещения площадью 153,10 кв. м по сравнительному подходу.

| № п/п | Показатели | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| - | Цена предложения, руб. | 6 495 000 | 3 960 000 | 5 370 000 | 8 600 000 |
| - | Общая площадь, кв. м | 97,00 | 50,00 | 117,00 | 105,30 |
| - | Удельная цена предложения 1 кв. м, руб. | 66 959 | 79 200 | 45 897 | 81 671 |
| 1 | Корректировка на НДС | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 66 959 | 79 200 | 45 897 | 81 671 |
| 2 | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений | -8,20% | -8,20% | -8,20% | -8,20% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 3 | Корректировка на условия финансирования и условия продажи | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 4 | Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 5 | Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 6 | Корректировка на местоположение и окружение | -30,28% | -30,28% | 0,00% | -30,28% |
| | Скорректированная удельная цена | 42 856 | 50 690 | 42 134 | 52 272 |
| 7 | Корректировка на вид использования | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 42 856 | 50 690 | 42 134 | 52 272 |
| 8 | Корректировка на тип объекта | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 42 856 | 50 690 | 42 134 | 52 272 |
| 9 | Корректировка на площадь | -4,68% | -11,09% | -2,78% | -3,85% |
| | Скорректированная удельная цена | 40 850 | 45 071 | 40 961 | 50 258 |
| 10 | Корректировка на этаж расположения | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 40 850 | 45 071 | 40 961 | 50 258 |
| 11 | Корректировка на наличие отдельного входа | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 40 850 | 45 071 | 40 961 | 50 258 |
| 12 | Корректировка на техническое состояние/уровень отделки | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| № п/п | Показатели | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|-----------|-----------|-----------|------------------|
| | Скорректированная удельная цена | 40 850 | 45 071 | 40 961 | 50 258 |
| 13 | Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость | -7,41% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб. | 37 824 | 45 071 | 40 961 | 50 258 |
| - | Коэффициент вариации, % | 12,36% | | | |
| - | Количество примененных корректировок, шт. | 4 | 3 | 2 | 3 |
| - | Удельный вес аналога, % | 17,647% | 23,529% | 35,294% | 23,529% |
| - | Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб. | | | | 43 562 |
| - | Общая площадь объекта оценки, кв. м | | | | 153,10 |
| - | Рыночная стоимость нежилого помещения с учетом НДС, руб. | | | | 6 669 000 |

Таблица 30. Расчет справедливой стоимости помещения площадью 68,30 кв. м по сравнительному подходу.

| № п/п | Показатели | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| - | Цена предложения, руб. | 6 495 000 | 3 960 000 | 5 370 000 | 8 600 000 |
| - | Общая площадь, кв. м | 97,00 | 50,00 | 117,00 | 105,30 |
| - | Удельная цена предложения 1 кв. м, руб. | 66 959 | 79 200 | 45 897 | 81 671 |
| 1 | Корректировка на НДС | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 66 959 | 79 200 | 45 897 | 81 671 |
| 2 | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений | -8,20% | -8,20% | -8,20% | -8,20% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 3 | Корректировка на условия финансирования и условия продажи | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 4 | Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 5 | Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 61 468 | 72 706 | 42 134 | 74 974 |
| 6 | Корректировка на местоположение и окружение | -30,28% | -30,28% | 0,00% | -30,28% |
| | Скорректированная удельная цена | 42 856 | 50 690 | 42 134 | 52 272 |
| 7 | Корректировка на вид использования | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 42 856 | 50 690 | 42 134 | 52 272 |
| 8 | Корректировка на тип объекта | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 42 856 | 50 690 | 42 134 | 52 272 |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| № п/п | Показатели | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|-----------|-----------|-----------|------------------|
| 9 | Корректировка на площадь | 3,75% | -3,22% | 5,81% | 4,65% |
| | Скорректированная удельная цена | 44 464 | 49 057 | 44 584 | 54 703 |
| 10 | Корректировка на этаж расположения | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 44 464 | 49 057 | 44 584 | 54 703 |
| 11 | Корректировка на наличие отдельного входа | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 44 464 | 49 057 | 44 584 | 54 703 |
| 12 | Корректировка на техническое состояние/уровень отделки | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная удельная цена | 44 464 | 49 057 | 44 584 | 54 703 |
| 13 | Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость | -4,76% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб. | 42 346 | 49 057 | 44 584 | 54 703 |
| - | Коэффициент вариации, % | 11,44% | | | |
| - | Количество примененных корректировок, шт. | 4 | 3 | 2 | 3 |
| - | Удельный вес аналога, % | 17,647% | 23,529% | 35,294% | 23,529% |
| - | Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб. | | | | 47 622 |
| - | Общая площадь объекта оценки, кв. м | | | | 68,30 |
| - | Справедливая стоимость нежилого помещения с учетом НДС, руб. | | | | 3 253 000 |

Таким образом, справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, согласно сравнительному подходу по состоянию на 22 сентября 2023 г. составляет с учетом НДС: 9 922 000 руб.

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 31. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

| Подход к оценке | Источники и факторы неопределенности |
|----------------------|---|
| Сравнительный подход | Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки. |
| Доходный подход | Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность. |
| Затратный подход | Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа. |

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки, часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015 г.

Таблица 32. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки площадью 153,10 кв. м

| Показатели | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|------------------------------|------------------|----------------------|
| Тип объекта | Офисно-торговая недвижимость | | |
| Тип рынка | Активный рынок | Активный рынок | - |
| Степень неопределенности результатов оценки, % | 13,2% | 16,4% | - |
| Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке | 6 669 000 | 6 065 957 | Не применялся |

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923

| Показатели | | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|--|----------|----------------------|-----------------|------------------|
| Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки | минимум | 5 788 692 | 5 071 140 | - |
| | максимум | 7 549 308 | 7 060 774 | - |

Таблица 33. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки площадью 68,30 кв. м

| Показатели | | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|----------|------------------------------|------------------|----------------------|
| Тип объекта | | Офисно-торговая недвижимость | | |
| Тип рынка | | Активный рынок | Активный рынок | - |
| Степень неопределенности результатов оценки, % | | 13,2% | 16,4% | - |
| Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке | | 3 253 000 | 2 512 813 | Не применялся |
| Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки | минимум | 2 823 604 | 2 100 712 | - |
| | максимум | 3 682 396 | 2 924 914 | - |

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость Объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.

Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 3. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке объекта оценки площадью 153,10 кв. м

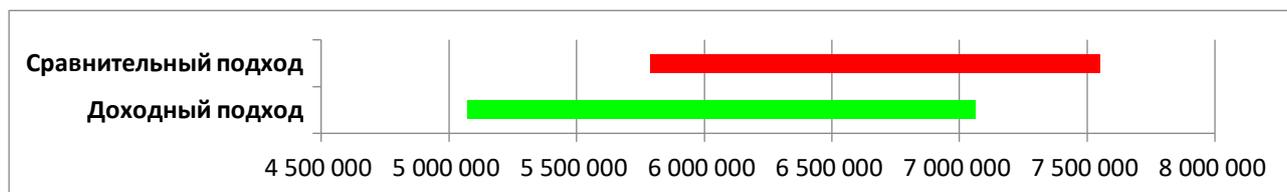
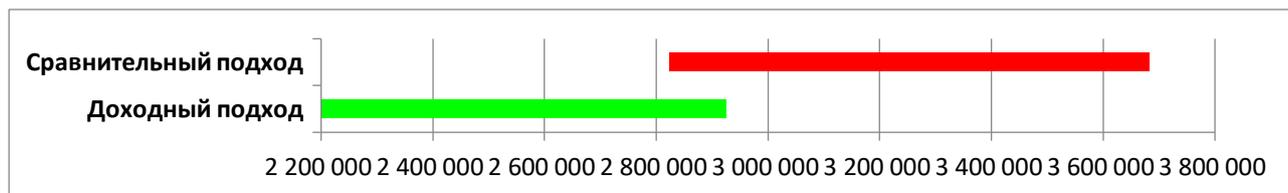


Диаграмма 4. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке объекта оценки площадью 68,30 кв. м



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 34. Расчет итоговой справедливой стоимости нежилого помещения площадью 153,10 кв. м

| Подход | Сравнительный | Доходный | Затратный |
|--|------------------|-----------|-----------|
| Подход применялся | Да | Да | Нет |
| Промежуточные результаты оценки, руб. | 6 669 000 | 6 065 957 | 0 |
| Критерий | Баллы | | |
| Полнота и достоверность исходной информации | 5 | 5 | - |
| Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки | 5 | 5 | - |
| Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка | 5 | 5 | - |
| Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям | 5 | 5 | - |
| Итого суммы баллов | 20 | 20 | 0 |
| Сумма баллов | 40 | | |
| Вес подхода округленно, % | 50,00% | 50,00% | 0,00% |
| Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | 6 367 000 | | |
| Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб. | 5 305 833 | | |

Таблица 35. Расчет итоговой справедливой стоимости нежилого помещения площадью 68,30 кв. м

| Подход | Сравнительный | Доходный | Затратный |
|--|------------------|-----------|-----------|
| Подход применялся | Да | Да | Нет |
| Промежуточные результаты оценки, руб. | 3 253 000 | 2 512 813 | 0 |
| Критерий | Баллы | | |
| Полнота и достоверность исходной информации | 5 | 5 | - |
| Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки | 5 | 5 | - |
| Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка | 5 | 5 | - |
| Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям | 5 | 5 | - |
| Итого суммы баллов | 20 | 20 | 0 |
| Сумма баллов | 40 | | |
| Вес подхода округленно, % | 50,00% | 50,00% | 0,00% |
| Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | 2 883 000 | | |
| Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб. | 2 402 500 | | |

Таким образом, итоговая справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, по состоянию на 22 сентября 2023 г. без учета НДС составляет: 7 708 333 (Семь миллионов семьсот восемь тысяч триста тридцать три) рубля.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

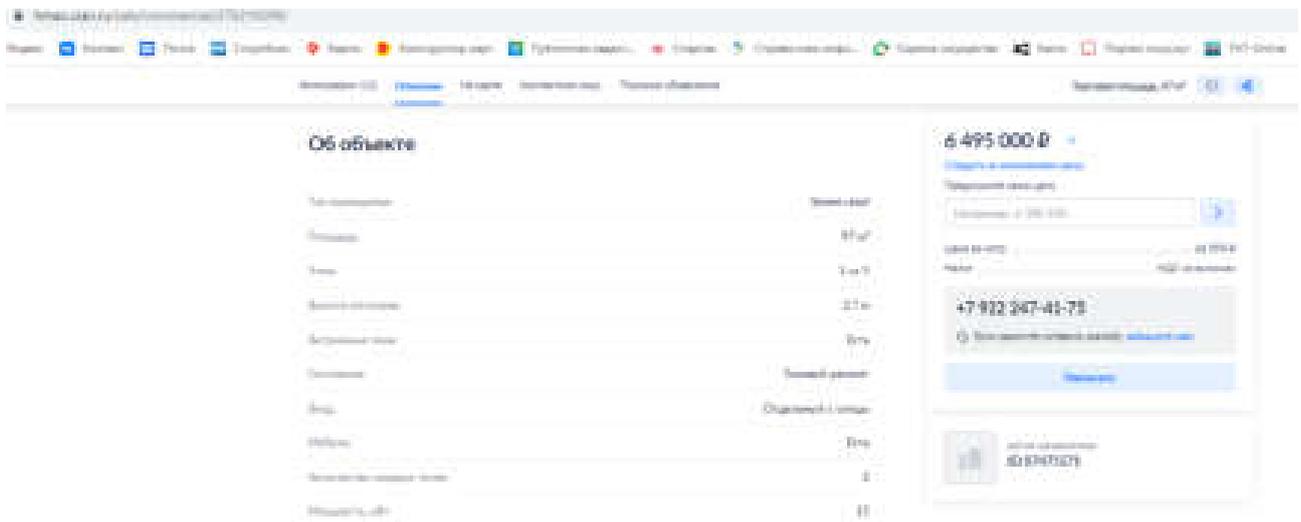
Нежилое помещение общей площадью 153,10 кв. м





Нежилое помещение общей площадью 68,30 кв. м





Аналог №3

Торговая площадь, 117 м²

Цена: 5 370 000 Р

Площадь: 117 м²

Этаж: 1 из 11

Состояние: Новое

Получите консультацию по телефону: +7 964 097-15-35

ОРЕОЛ

Свяжитесь с нами

Получите консультацию по телефону: +7 964 097-15-35

ОРЕОЛ

Свяжитесь с нами

ОСБ-объект

| | |
|-------------------|-----------------|
| Тип объекта | Новое |
| Площадь | 117 м² |
| Этаж | 1 из 11 |
| Состояние объекта | Новое |
| Возраст объекта | 0 |
| Возможность | Нет |
| Состояние | Новое |
| Тип | Объект в стадии |
| Материал | Нет |
| Возможность | 0 |
| Возможность | 0 |

Цена: 5 370 000 Р

Площадь: 117 м²

Этаж: 1 из 11

Состояние: Новое

Получите консультацию по телефону: +7 964 097-15-35

ОРЕОЛ

Свяжитесь с нами

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Копии документов (включая ЕГРН) приняты в помещении "Югград" по Удмуртской Федерации (город Уфа) имеют характер копии и не являются оригиналами документов)

| | |
|---|---|
| Решение государственного кадастрового учета: | акции отсутствуют |
| Целевое назначение: | Объект многоквартирного жилого дома - Югра, г. Уфа, ул. Мухоморова, д. 7, корпус 1, этаж 17 |
| Площадь: | 173,1 |
| Назначение: | Жилище |
| Учредитель: | Инициатор |
| Номер, шаг кадастра, на который распространяется кадастровая стоимость: | Шаг № 01 |
| Надлежащее состояние: | акции отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 4022933,23 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых распространяется кадастровая стоимость: | 08-22-08/0002/0540 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости: | 08-22-08/0002/0540 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | акции отсутствуют |
| Сведения о виде права собственности в системе государственного кадастра недвижимости: | акции отсутствуют |
| Сведения о виде права объекта недвижимости в системе государственного кадастра недвижимости: | акции отсутствуют |
| Иные сведения об объекте: | акции отсутствуют |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| | <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</p> <p>Уфа, ул. Мухоморова, д. 7, корпус 1, этаж 17 ИНТЕРНЕТ-САЙТ: ФТС.РУ Телефон: 8 (800) 100 0000</p> | |
| Инициатор | | Инициатор |

| | |
|---|--------------------|
| Лист 1 | |
| Сведения о кадастровом объекте недвижимости в реестре объектов государственного кадастрового учета: | кадастровый номер: |
| Сведения о кадастровом объекте: | кадастровый номер: |
| Объект недвижимости | |

Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости
 13.09.2013, поступившего на регистрацию 13.09.2013, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

| | |
|--|--------------------|
| 13.09.2013: № КУИИИ-001/2013-2/1000179 | |
| Кадастровый номер: | 50-21/001/004/1400 |
| Идентификационный номер: | 50-21/001/004 |
| Дата прекращения кадастрового номера: | 01.02.2013 |
| [Подпись] | |
| вид объекта недвижимости: | |

| | | | |
|--------------------|-------------------------|---------------|----------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Лист №10001 раздела 2 2 | Лист №10001 3 | Лист №10001 выдела 4 |
|--------------------|-------------------------|---------------|----------------------|

| | | |
|--|---|--|
| |  <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Федеральное агентство технического регулирования Федеральное агентство технического регулирования Федеральное агентство технического регулирования</p> | |
| Исполнитель: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» | Исполнитель: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» | Исполнитель: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» |

Лист 5

| |
|---|
| Получено для учета недвижимости |
|---|

| | | | |
|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Лист № 2 раздела 1 2 | Лист № 2 раздела 1 | Лист № 2 раздела 1 |
|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|

| | |
|---|---|
| 13.06.2016 № КУИИ/001/2016-2/000179 | |
| Кадастровый номер | 50:22:0010000:1010 |
| Сведения об отношении жилого помещения к государственному виду жилья: жилищной специализированности жилищного фонда, к жилищно-коммунальному хозяйству для содержания помещений для жилищного или коммунального использования | Жилища государственного жилищного фонда |
| Статус жилого помещения | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "жилище" |
| Удобно ли жить | Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о членстве (членстве) собственника, отсутствуют |

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| |  <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</p> <p>ФГУП «ФСТЕД»</p> <p>Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26</p> <p>Тел: (495) 770-77-00</p> <p>Факс: (495) 770-77-01</p> | |
| Исполнитель: Иванов И.И. | Подпись: Иванов И.И. | |

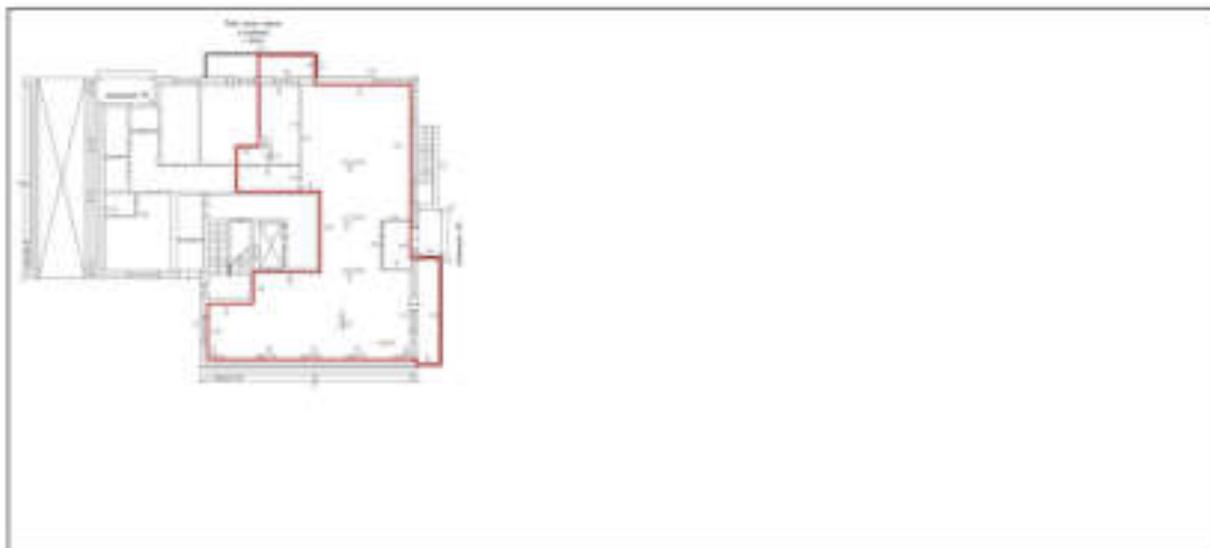
| | | | |
|----|---|-------|---|
| 1 | Преобладающая (преобладающие) | 3.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью «Югра» Д.У. заданное полным наименованием фискального подразделения "Югра", ИНН: 770470100 |
| | Системы и возможности предоставления преемства лицам при переходе права собственности | 3.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права | 2.1 | Субъектность 04.12.001.000; 18.10.001.000; 2021-7 27.06.2021 (2.08.05) |
| 3 | Системы об осуществлении государственной регистрации сделок, право без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Государственное право и оформление объекта недвижимости | | не зарегистрировано |
| 5 | Детали учета и данные строительства | | не зарегистрировано |
| 6 | Заключено в судебном порядке право требования | | данные отсутствуют |
| 7 | Системы и возможности предоставления преемства лицам при переходе права собственности | | данные отсутствуют |
| 8 | Системы и направления и связанные объекты государственного права | | данные отсутствуют |
| 9 | Системы и возможности решения об отмене, отбытия обязанности для государственного и муниципального органа | | данные отсутствуют |
| 10 | Системы и возможности государственной регистрации без личного участия преобладающей или преобладающих представителей | | данные отсутствуют |



| | | | |
|--|--|---------------------|---------------------------|
| Лист 5 | | | |
| 11 | Присвоения и ведения и ведения документов, на регистрацию, владения и управления государственной регистрацией права (ипотека, аренда права, управление права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости) | информация | |
| Ссылка на объект недвижимости | | | |
| Ссылка на зарегистрированный право | | | |
| Получено | | | |
| код объекта недвижимости | | | |
| Лист № (из всего) | Всего листов всего (/) | Всего страниц (/) | Всего листов листов (/) |
| 13.06.2023 № 64/003-001/2023-2/0066/79 | | | |
| Кадастровый номер | 66:12:06:0002:1838 | | |

| | |
|--|-------------------------|
|  <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p> <p>Средства: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНФОРМАЦИЯ: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p> | <p>Иванов И. Иванов</p> |
|--|-------------------------|

Рисунок 6 Лист 6



| | | | |
|--|----------------------|--------------------|-------------------|
| Лист 7 | | | |
| Объект 1 Объект недвижимости План расположения помещений, земель-ного участка (земельного участка) | | | |
| Планировка Объекта недвижимости | | | |
| Этаж № 1 комнаты 9 | Этаж №2 комнаты 9, 1 | Этаж комнаты 3 | Этаж №2 комнаты 4 |
| (10-08-2022) № 64/003/2022/003-2/0004/19 Кадастровый номер: 50:12:0010002:1639 | | | |
| | | Площадь (кв.м): 61 | |



(отчет имеет справочный характер и не является официальной информацией)

Отчет составлен в соответствии с ГРП

Отчет об объеме недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Риски (Лист 1)

| Наименование | | Виды объектов недвижимости | |
|--|---|----------------------------|--------------------|
| Вид № 1 (рядом 1) | Виды видов рядом 2, 3 | Виды рядом 3 | Виды видов рядом 4 |
| 01.00.0000.00.00.00000000.0000.00000000 | | | |
| Кадатровый номер: | 00.00.000000.0000 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 00.00.000000 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 01.01.2016 | | |
| Район государственной регистрации: | данные отсутствуют | | |
| Место нахождения: | Поселок Мещеряков автомобильный округ - Югра - Югорск, ул. Чапаева, д.7, литер 3, пом.174 | | |
| Планировка: | 00.0 | | |
| Назначение: | Индустрия | | |
| Назначение: | Индустрия | | |
| Номер, дата кадастра, на котором присвоены координаты здания/помещения: | 01.01.2016 | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 0100000000 | | |
| Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости: | 00.00.000000.0000 | | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором расположен объект недвижимости: | 00.00.000000.0000 | | |
| Кадастровый номер образованной объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровом объекте недвижимости в случае предоставления для хозяйственного назначения: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости в случае сдачи недвижимого имущества: | данные отсутствуют | | |
| Вид государственного кадастрового учета: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровом объекте недвижимости в случае оказания публичных услуг: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровом объекте: | данные отсутствуют | | |

Датум: 01.01.2016 10:00:00



| Лист № 2 | | | |
|--|---------------------------|---|------------------------|
| Итого | | | |
| Итого объектов недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Итого листов раздела 1, 2 | Итого разделов 3 | Итого листов раздела 4 |
| 13.06.2023 № 62/УФД.001.2023.71.0006.040 | | | |
| Кодированный номер: | | № 22-00/0001-187 | |
| Сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах кадастрового квартала, подлежащих государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об объектах недвижимости, подлежащих государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: | | Сведения об объектах недвижимости имеют статус "актуальны" | |
| Сведения об объектах недвижимости: | | Сведения отсутствуют для листовых разделов 3 - Сведения о части участка государственной собственности | |
| Сведения об объектах: | | | |

Итого объектов недвижимости



Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Решение 2 Лист 3

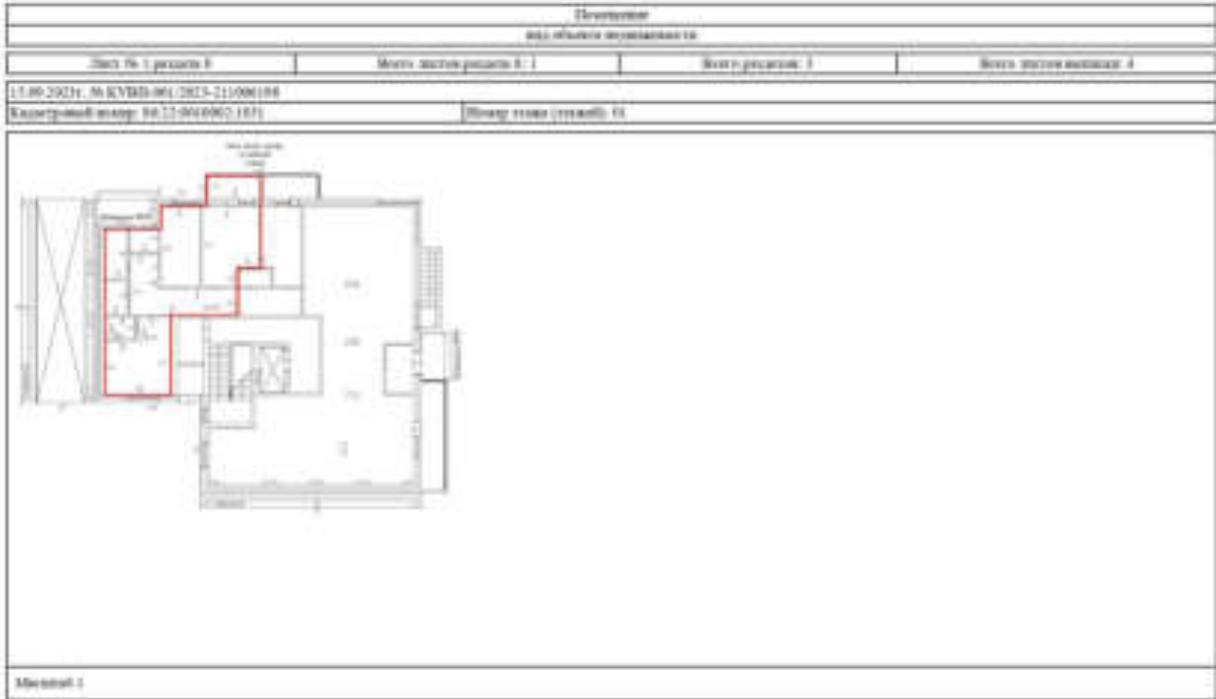
| Печать или объект недвижимости | | | |
|---|--|-------------------|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Листы листов раздела 2.1 | Листы раздела 3 | Листы листов раздела 4 |
| 1:1.00/2013/4-М/КУИФД-001/2013-21/0001/01 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:07:0030001/010 | |
| 1 | Правообладатель земельного участка | 1.1 | Объекты с ограниченной ответственностью "Управление активами "Югра" Д.У. юридический адрес: стационарный фискальный адрес: 50:07:0030001/010 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам сведений о данных физического лица | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и срок государственной регистрации права | 2.1 | Собственность 50:07:0030001/010/001/2013-0/0001/2013-0001/13 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право на совершение которой не требует государственной регистрации | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | | не зарегистрировано |
| 5 | Действительность в качестве ипотеки | | не зарегистрировано |
| 6 | Нахождение в судебном порядке под арестом | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам сведений о данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о нахождении в отношении зарегистрированных прав | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о вступлении в законном порядке в наследство от наследников | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о возможности государственной регистрации без участия участии правообладателя или его законного представителя | | данные отсутствуют |
| 11 | Права требования и сведения о взыскании, но не исполнение обязательств и исполнение государственной регистрации право требования, предъявленному, осуществленному при исполнении обязательств, сделки в отношении объекта недвижимости | | отсутствуют |

Дата формирования: 17.08.2013 10:08:00



Отчет об оценке недвижимости
 План расположения помещений, входящих в объект (общий план)

Рисунок 3 Лист 4





Иск. №230923/01 от 21.09.2023

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.
от ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Югра»

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки согласно Задаче на оценку № 1 от 14 сентября 2023 г. и Договору № Р-170-ЛЛ от 04 августа 2023 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное заинтересованное или иное должным образом, или предоставляемая или информация соответствующим известным или фактам Объект данных, предпочтительного подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенностей содержания информации, ее существования».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить переданному Специалисту документы и информацию путем копирования копий документное и материалы в (или) путем подписания письма-представления, содержащего достоверную информацию и (или) перечня документное и материалы, с подтверждением того, что информация соответствует известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражены с учетом осведомления заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписки из ЕГРН в количестве 3 ед.;
- Договоры аренды нежилых помещений в количестве 3 ед.;
- Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражены с учетом осведомления заказчика, кроме того, Заказчику известно о каких-либо иных материалах и документах, существующих для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Заказчик подтверждает, что на дату оценки объекты используются как административное офисные помещения.

Заказчик подтверждает, что состояние отделов помещений – стандартная отделка в хорошем состоянии.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Должность



Д.В. Суляков

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117245, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 6, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 460-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru

Договора аренды нежилых помещений, по данным Заказчика, представляет собой коммерческую тайну, в связи с этим не приложены к настоящему Отчету. Данные договоры хранятся в архиве у Оценщика и будут предоставлены по первому требованию.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6444/0923



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 91/2023/СП134/765
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 91/2023/СП134/765 от 28 мая 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571) |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 1 010 000 000 (Один миллиард десять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 1 010 000 000 (Один миллиард десять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Согласно п. 6.1 Договора |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «29» мая 2023 г. по «28» мая 2025 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действительного (бездействием) Страхователем и (или) оценщика, заключившим со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление события, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации; 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки); 3. Ущерб Выгодоприобретателем в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования; 4. Выгодоприобретателем предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p> |

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных клиентов М.И.И.

(подпись)
 «28» мая 2023 г.



Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
 Генеральный директор

(подпись) Л.Ю. (Лазарев Л.Ю.)





РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №96/2023/СП134/765

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 96/2023/СП134/765 от 29.05.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (бланых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466) Адрес регистрации: 127282, г. Москва, ул. Полярная, д. 56, к. 1, кв. 27 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА, РУБ.: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2024 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 3. Ущерб выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателем предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия уплачена. Договор страхования вступил в действие. |

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ДЮ/ПТ/ДЕМР


(Комарицкая М.И.)
и.п.
«29» мая 2023г.

Страхователь:
Струкова Ирина Юрьевна


(Струкова И.Ю.)

