



ЛЛ·КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества

20 лет

ОТЧЕТ

6810/0224

об оценке справедливой стоимости торгового центра «Ярославна»,
общей площадью 5 648,1 кв. м, инв.№ 71:136:001:006984000, кад.№
86:10:0101038:322, расположенного на участке площадью 4 545 +/-24
кв. м, кад.№ 86:10:0101038:135, по адресу: Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85

Дата оценки:
2 февраля 2024г.

Дата составления отчета:
2 февраля 2024 г.

Заказчик:
ООО «УК «ОРЕОЛ»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01

info@ll-consult.ru
Передан через Диадок 02.02.2024 13:58 GMT+03:00
9b09ec19-14c0-410c-ba6b-3c174abc951b

Страница 1 из 116



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку №1 от 9 января 2024г. к договору № Р-118/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 17 июля 2023 г. на, заключенному между Заказчиком – ООО «УК «ОРЕОЛ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, инв.№ 71:136:001:006984000, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадью 4 545 +/-24 кв. м, кад.№ 86:10:0101038:135, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, 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 29.07.1998г. №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; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; 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 торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, инв.№ 71:136:001:006984000, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадью 4 545 +/-24 кв. м, кад.№ 86:10:0101038:135, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, по состоянию на 2 февраля 2024г. составила без НДС*:

154 310 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона триста десять тысяч) руб.

** Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице 3 настоящего Отчета.

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

Крылов С.С.

Дата составления отчета

2 февраля 2024 г.



Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ»

Отчет: 6810/0224

Передан через Диадок 02.02.2024 13:58 GMT+03:00
 9b09ec19-14c0-410c-ba6b-3c174abc951b
 Страница 2 из 116



Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование имущества	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	123 448 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	30 862 000
-	Итого	154 310 000

* Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Оценщик

Дата составления отчета



Крылов С.С.

2 февраля 2024 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	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
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	13
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	14
13.3 Осмотр объекта оценки.....	14
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
14.1 Имущественные права	15
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	18
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	25
14.7 Описание местоположения	26
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	30
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	33
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	33
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	36



16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	39
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	41
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	41
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	42
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	43
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	44
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	45
18.1 Описание методики оценки.....	45
18.2 Определение арендных платежей	45
18.3 Определение чистого операционного дохода.....	46
18.4 Определение чистого операционного дохода	48
18.5 Определение ставки капитализации	48
18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	49
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	50
19.1 Описание методики оценки.....	50
19.2 Выбор единиц сравнения.....	50
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	51
19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	61
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	63
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	64
20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	108



1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	2 февраля 2024 г.
Порядковый номер отчета	6810/0224

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку №1 от 9 января 2024г. к договору № Р-118/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 17 июля 2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	<p>1. Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135.</p>
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	-
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 общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Югра Рентный Фонд»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Объект оценки № 1 – доверительное управление, аренда; Объект оценки № 2 – доверительное управление.
2	Цель оценки
	<p>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».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
3	Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка
	1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»



2.	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).
3.	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).
4.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5.	Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
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
	2 февраля 2024г.
6-7	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.



	<ul style="list-style-type: none"> • Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием 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. • Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объекты в виде доверительного управления, с учетом ограничения (обременения) арендой на объект № 1. • При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании 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
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	Срок проведения оценки
	До 02 февраля 2024 г. (включительно).



4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Крылов Сергей Сергеевич
СНИЛС	139-337-710 79
ИНН	773135041307
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №022896-1 от 25.06.2021 г. Оценка движимого имущества – №022897-2 от 25.06.2021 г. Оценка бизнеса – №022898-3 от 25.06.2021 г.
Образование	Диплом о высшем образовании в области оценочной деятельности по специализации «Оценка собственности» № ВСБ 0432487 от 22 июня 2006г., рег. № 1041 от 10 июля 2006г., выдан Негосударственным образовательным учреждением «Московская финансово-промышленная академия». Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 02.10.2009г., рег. № 670, выдано Московским государственным строительным университетом.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2006г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 308/2023/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Крылов Сергей Сергеевич. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.11.2023г. по 31.10.2024г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 0020486 от 26 января 2016г.ИНН 9701159733. ОГРН 1207700240813.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №33 от 19 мая 2014г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Крылов С.С.
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» (ООО «УК «ОРЕОЛ»)
ОГРН	1107746237147
Дата государственной регистрации	30.03.2010
Местонахождение	117246, г. Москва, муниципальный округ Черемушки вн. тер. г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114-116
ИНН	7704750193
КПП	785250001



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

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	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 29.07.1998г. №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.

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.
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;
 - 3.2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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.

- При оценке объекта оценки Оценщик полагается только на предоставленные Заказчиком данные и открытую информацию в сети интернет. В случае предоставления Оценщику дополнительных данных, рыночная или иная стоимость может быть скорректирована.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №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:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. 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



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:

1. Выписки из ЕГРН;
2. Тех.паспорт на здание;
3. Реестр арендаторов;
4. Данные о доходах и эксплуатационных расходах;
5. Фотографии объектов оценки;
6. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Фотографии предоставлены Заказчиком.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

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

Оцениваемое имущество по состоянию на дату оценки принадлежит на праве общей долевой собственности – Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Югра Рентный Фонд", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Реквизиты представлены в Разделе 5 настоящего Отчёта.

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 2. Реквизиты государственной регистрации права.

№ п/п	Наименование объекта	Правообладатель	Вид права	Номер и дата государственной регистрации права
1	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Югра Рентный Фонд"	Общая долевая собственность	№86-72-22/002/2006-243 от 03.04.2006
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Югра Рентный Фонд"	Общая долевая собственность	№86-72-22/003/2008-449 от 21.02.2008

Источник: Выписки из ЕГРН.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно заданию на оценку, имеются следующие ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты:

- Объект оценки № 1 – доверительное управление, аренда;
- Объект оценки № 2 – доверительное управление.

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

Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объекты в виде доверительного управления, с учетом ограничения (обременения) арендой на объект № 1.



14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки представляет собой торговый центр «Ярославна» общей площадью 5 648,1 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 4 545 кв. м, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	Выписка из ЕГРН
Литера	А, А1, А2	Технический паспорт
Инв.№	71:136:001:006984000	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101038:322	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	Лит. А, А2 – 1987г., Лит. А1 – 2005г.	Выписка из ЕГРН
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Выписка из ЕГРН
Назначение здания	Нежилое (Торговый центр)	Технический паспорт
Фактическое использование	Торговый центр «Ярославна»	Технический паспорт
Количество этажей в здании	4, в том числе подземных 1	Выписка из ЕГРН
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.	198 699 280,96	Выписка из ЕГРН
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв. м	5 648,1	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв. м	2 369,4	Технический паспорт
Строительный объем, куб. м	23 554	Технический паспорт
Высота этажа, м	2,65 – 3,8	Технический паспорт
Распределение общей площади по этажам, кв. м	цоколь – 1612,2 кв. м; 1 этаж – 1759,3 кв. м; 2 этаж – 1 978,8 кв. м; 3 этаж – 297,8 кв. м.	Технический паспорт
Распределение помещений по типу, кв. м	Торговое – 4855,2 кв. м; Общественное питание – 326,9 кв. м; Бытовое – 424 кв. м; Лечебное – 42 кв. м.	Технический паспорт
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Кирпичные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	Нет	Технический паспорт
Наличие отопления	Да	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие канализации	Да	Технический паспорт
Отделка	Простая отделка	Данные заказчика



Сведения о земельном участке

Таблица 4. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	86:10:0101038:135	Выписка из ЕГРН
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	4 545	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	под торговый центр "Ярославна"	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	24 378 000	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Данные Заказчика
Объекты недвижимости на участке	На участке расположено оцениваемое здание	Выписки из ЕГРН

Сведения о перепланировках

Таблица 5. Сведения о перепланировках.

Показатель	Значение
Наличие переустройства и переоборудования помещения, не согласованных в установленном порядке	Данные отсутствуют

Источник: Данные Заказчика.

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.





Территория и парковка

Таблица 6. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Данные Заказчика
Наличие ограждения территории	Нет	Данные Заказчика
Наличие охраны	Да	Данные Заказчика
Парковка	Да (наземный паркинг)	Данные Заказчика



Фотографии объекта оценки

Общие фото объекта оценки			
			

Фотографии объектов оценки предоставлены Заказчиком.

Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объекты недвижимости находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

Физический износ.

По данным технического паспорта по состоянию на 22 сентября 2014г., физический износ составляет:

- Лит. А, А2 – 18%;
- Лит.А1 – 9%.

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.



14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки используется по прямому назначению – торговые помещения (ТЦ «Ярославна»).

На дату оценки объект оценки сдан в краткосрочную и долгосрочную аренду. Заказчиком представлен реестр арендаторов по состоянию на дату оценки.

По данным Заказчика, все указанные в реестре арендаторов договоры аренды на дату оценки пролонгированы и действуют.



Таблица 7. Реестр арендаторов.

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендная площадь, кв.м.	Фиксация курса \$/руб.	Базовая арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Переменная арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Всего арендная ставка, (руб., без НДС) в 1-ый год	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Индексация, % в год	Срок аренды, лет
1	2.32	2 этаж	Договор № 2021-06-2-32 от 01.06.2021 аренды нежилого помещения	Загирова Нелли Маратовна (ИП)	кожгалантерея	01.06.21	28.02.2024	29,80	нет	819,35		819,35	24 416,66		11 месяцев с автоматической пролонгацией
2	1	3У	-	-	-	-	-	5,00		-		-	-	-	-
2	1	3У	-	-	-	-	-	4,00		-		-	-	-	-
3	1.20	1 этаж	Договор № 2019-07-1-20 от 01.07.2019 аренды нежилого помещения	Новодворский Александр (ИП)	фотостудия	01.07.19	30.11.2024	5,50	нет	2 311,25		2 311,25	12 711,88		11 месяцев с автоматической пролонгацией
3	1.22	1 этаж	Договор № 2023-04-1-22 от 20.04.2023 аренды нежилого помещения	«ВЕНД»(ООО)	разлекательный аппарат	20.04.23	29.02.2024	1,00	нет	2 500,00		2 500,00	2 500,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
4	1.22ч	1 этаж	Договор № 2021-05-1-22ч/2 от 01.05.2021 аренды нежилого помещения	Петков Т. Х. (ИП)	кофе, десерты	01.05.21	31.01.2024	2,50	нет	3 728,82		3 728,82	9 322,04		11 месяцев с автоматической пролонгацией
4	1.24-30, 1.34-36	1 этаж	Договор №2015-09-1-МЦ от 15.09.2015 аренды нежилого помещения	Медицинская клиника "Заветное здоровье " (ООО)	медицинский центр	15.09.15	30.09.2024	127,70	нет	724,58	ХВС, ГВС, ЭЭ	724,58	92 528,23		3 года
5	1.4	1 этаж	Договор № 2016-08-1-4 от 01.08.16 г. аренды нежилого помещения	Арбин В.В. (ИП)	сотовые телефоны	01.08.16	31.10.2024	6,60	нет	2 826,28		2 826,28	18 653,42		11 месяцев с автоматической пролонгацией
5	1.49-55	1 этаж	Договор № 2018-02-1-49-55 от 14.02.2018г. аренды нежилого помещения	СИТ ООО	офис	14.02.18	31.05.2024	96,60	нет	677,97		677,97	65 491,58		11 месяцев с автоматической пролонгацией
6	1.5	1 этаж	Договор аренды № 2019-07-1-5 от 01.07.2019 г. нежилого помещения	Дворяк В.А. (ИП)	магазин одежды	01.07.19	31.01.2024	33,90	нет	1 525,42		1 525,42	51 711,87		11 месяцев с автоматической пролонгацией
6	1.6	1 этаж	Договор № 2021-04-1-6 от 01.04.2021 аренды нежилого помещения	«Фианит - Ломбард» (ООО)			30.11.2024	15,20	нет	2 467,11		2 467,11	37 500,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
7	1.64	1 этаж	Договор № 2019-10-1-64 от 01.10.2019 аренды нежилого помещения	Николаева Надежда Владимировна (ИП)	аптека	01.10.19	30.04.2024	31,40	нет	1 416,67		1 416,67	44 483,33		11 месяцев с автоматической пролонгацией
7	1.64ч	1 этаж	Договор № 2017-ЮРФ-04-1-64 от 17 апреля 2017 г. аренды нежилого помещения	Оганнисян Анастас Аршавирович (ИП)	ювелирная мастерская	17.04.17	31.07.2024	2,30	нет	1 694,92		1 694,92	3 898,31		11 месяцев с автоматической пролонгацией
8	1.65	1 этаж	-	-	-			26,40		-		-	-	-	
8	1.66	1 этаж	Договор № 2016-08-1-66 от 01.08.2016г.аренды нежилого помещения	Соловьева В. Н.(ИП)	одежда	01.08.16	30.09.2024	21,60	нет	1 250,00		1 250,00	27 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
9	1.67	1 этаж	-	-	-	-	-	12,10		-		-	-	-	
9	1.68	1 этаж	Договор № 2021-09-1-68 от 28.09.2021 аренды нежилого помещения	Абубакиров И. И.(ИП)	табаков	28.09.21	31.05.2024	25,00	нет	1 416,67		1 416,67	35 416,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией



№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендная площадь, кв.м.	Фиксация курса \$/руб.	Базовая арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Переменная арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Всего арендная ставка, (руб., без НДС в 1-ый год)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Индексация, % в год	Срок аренды, лет
10	1.69	1 этаж	Договор № 2022-08-1-69 от 01.08.2022 аренды нежилого помещения	Расулов Курбан Рабазанович(ИП)	магазин	01.08.22	31.05.2024	15,50	нет	1 500,00		1 500,00	23 250,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
10	1.7-15	1 этаж	Договор № 2018-ЮРФ-03-1-7-15 от 15.03.2018г. аренды нежилого помещения	Хомык Игорь Петрович (ИП)	фермерский магазин	15.03.18	31.07.2024	48,80	нет	1 016,95		1 016,95	49 627,16		11 месяцев с автоматической пролонгацией
11	1.70	1 этаж	Договор № 2017-Яр-04-1-70 от 10 апреля 2017 г. аренды нежилого помещения	Погосян С.Р. (ИП)	изготовление ключей, ремонт обуви, одежды	10.04.17	31.07.2024	8,10	нет	1 694,92		1 694,92	13 728,83		11 месяцев с автоматической пролонгацией
11	1.72	1 этаж	Договор № 2015-06-1-СБ от 18.06.2015 г. аренды нежилого помещения	Сбербанк России (ПАО)	банккомат	18.16.15	31.07.2024	1,00	нет	4 237,29		4 237,29	4 237,29		11 месяцев с автоматической пролонгацией
12	1.72ч	1 этаж	Договор № 2018-11-1-72ч от 06.11.2018 аренды нежилого помещения	Интернет Решения (ООО)	почтомат	06.11.18	30.04.2024	1,00	нет	2 500,00		2 500,00	2 500,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
12	1.72ч	1 этаж	Договор б/н от 25.04.2006 г. аренды нежилого помещения	Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка "ФК Открытие"	банккомат	25.04.06		1,00	нет	2 916,67		2 916,67	2 916,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией
13	1.73	1 этаж	-	-	-	-	-	5,50		-		-	-		
13	1.74	1 этаж	Договор № 2020-08-1-74 от 01.08.2020 аренды нежилого помещения	Гомцян М.М. (ИП)	хоз.магазин	01.08.20	31.03.2024	37,40	нет	1 440,69		1 440,69	53 881,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией
14	1.75	1 этаж	Договор № 2018-10-1-75 от 10.10.2018 аренды нежилого помещения	Степанян В.А.	магазин игрушек	10.10.18	31.03.2024	32,60	нет	1 445,27		1 445,27	47 115,83		11 месяцев с автоматической пролонгацией
14	1.76-77	1 этаж	Договор № 2016-08-1-76,77 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	Бобылев О.Н. (ИП)	магазин	01.08.16	30.09.2024	47,70	нет	1 271,19		1 271,19	60 635,59		11 месяцев с автоматической пролонгацией
15	1.78	1 этаж	Договор № 2021-01-1-78 от 27.01.2021 аренды нежилого помещения	Сафиханова Мэрибан Тофиг кызы (ИП)	пункт выдачи	27.01.21	30.09.2024	41,00	нет	1 016,26		1 016,26	41 666,66		11 месяцев с автоматической пролонгацией
15	1.79	1 этаж	-	-	-	-	-	6,50		1 666,67		1 666,67	10 833,33		11 месяцев с автоматической пролонгацией
16	1.80-81	1 этаж	Договор № 2016-08-1-80,81 от 01.08.16 г. аренды нежилого помещения	Антонян О.М. (ИП)	одежда	01.08.16	30.09.2024	61,00	нет	847,46		847,46	51 694,96		11 месяцев с автоматической пролонгацией
16	1.82	1 этаж	Договор №2018-06-1-82 от 01.06.2018г.аренды нежилого помещения	Шихшинатова Р.А. (ИП)	товары для отдыха	01.06.18	30.09.2024	14,70	нет	1 153,00		1 153,00	16 949,10		11 месяцев с автоматической пролонгацией
17	15,16,31,33,34,35,55	1 этаж	Договор № СргФ/148/14 от 29.05.2014 г.аренды нежилого помещения	ТАНДЕР (АО)	продуктовый магазин	29.05.14	31.12.2033	625,80	нет	1 169,30	ХВС, ГВС	1 169,30	731 750,96	раз в год на уровень инфляции	10 лет
17	2.11-13	2 этаж	Договор № 2016-08-2-11,12,13 аренды нежилого помещения от 01.08.2016г.	Богату М.И. (ИП)	парикмахерская	01.08.16	30.09.2024	30,50	нет	1 144,07		1 144,07	34 894,03		11 месяцев с автоматической пролонгацией



№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендная площадь, кв.м.	Фиксация курса \$/руб.	Базовая арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Переменная арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Всего арендная ставка, (руб., без НДС в 1-ый год)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Индексация, % в год	Срок аренды, лет
18	2.14-15	2 этаж	Договор № 2017-ЮРФ-04-2-14 от 20.04.17г. аренды нежилого помещения	Айвазова Ю.В. (ИП)	пошив и реализация одежды	20.04.17	30.09.2024	41,90	нет	750,00		750,00	31 425,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
18	2.16-17	2 этаж	Договор N2021-03-2-16,17 от 03.03.2021 аренды нежилого помещения	Шевелева Е.А. (ИП)	кабинет коррекции зрения	03.03.21	31.10.2024	29,30	нет	833,33		833,33	24 416,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией
19	2.18	2 этаж	Договор № 2023-02-2-72 от 09.02.2023 аренды нежилого помещения	Литвинова Дарья Николаевна	косметологический кабинет	09.02.23	30.11.2024	15,70	нет	833,33		833,33	13 083,33		11 месяцев с автоматической пролонгацией
19	2.19	2 этаж	Договор № 2019-06-2-19 от 05.06.2019 аренды нежилого помещения	Сиркова Елена Валерьевна	парикмахерская	05.06.19	30.11.2024	13,20	нет	847,54		847,54	11 187,50		11 месяцев с автоматической пролонгацией
20	2.20	2 этаж	-	-	-	-	-	28,30		-		-	-		
20	2.1-3	2 этаж	Договор №2016-08-2-1,2,3 от 01.08.2016г. аренды нежилого помещения	Компания Бурса (ООО)	стоматология	01.08.16	31.08.2024	42,00	нет	807,10		807,10	33 898,20		11 месяцев с автоматической пролонгацией
21	2.22	2 этаж	-	-	-	-	-	49,80		-		-	-		
21	2.23-24	2 этаж	-	-	-	-	-	50,80		-		-	-		
22	2.25	2 этаж	Договор № 2023-09-2-25 от 01.09.2023 аренды нежилого помещения	Гуцина Екатерина Валентиновна	AVON	01.09.23	01.08.2024	5,10	нет	833,33		833,33	4 250,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
22	2.26-27	2 этаж	Договор № 2023-12-2-26/27 от 01.12.2023 аренды нежилого помещения	Барабаш Виктор Григорьевич ИП	шоу-рум одежды	01.12.23	31.10.2024	138,70	нет	750,00		750,00	104 025,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
23	2.29	2 этаж	Договор № 2023-12-2-29 от 13.12.2023 аренды нежилого помещения	Леонтьева М.И. (ИП)	магазин нижнего белья	13.12.23	30.09.2024	34,60	нет	750,00		750,00	25 950,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
23	2.30	2 этаж	Договор № 2023-03-2-30 от 28.03.2023 аренды нежилого помещения	Тарасов Дмитрий Викторович (ИП)	товары для бильярда	28.03.23	28.02.2024	36,20	нет	1 016,94		1 016,94	36 813,33		11 месяцев с автоматической пролонгацией
24	2.33	2 этаж	Договор № 2016-08-2-33 от 01.08.2016г. аренды нежилого помещения	Проф Косметика (ООО)	профессиональная косметика	01.08.16	30.09.2024	81,00	нет	1 271,18		1 271,18	102 965,85		11 месяцев с автоматической пролонгацией
24	2.34-35	2 этаж	Договор № 2017-10-2-34,35 от 16.10.2017 аренды нежилого помещения	Гасаналиева З.П. (ИП)	одежда	16.10.17	29.02.2024	53,70	нет	833,33		833,33	44 750,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
25	2.36	2 этаж	Договор № 2017-ЮРФ-04-2-36 от 12.04.2017 аренды нежилого помещения	Хомык Игорь Петрович	шоурум женской одежды	12.04.17	31.07.2024	44,20	нет	847,46		847,46	37 457,66		11 месяцев с автоматической пролонгацией
25	2.37-38	2 этаж	Договор № 2016-08-2-37,38 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	Бойко Я.Г. (ИП)	женская одежда	01.08.16	30.09.2024	46,50	нет	1 016,95		1 016,95	47 288,18		11 месяцев с автоматической пролонгацией
26	2.39	2 этаж	-	-	-	-	-	49,40		-		-	-		
26	2.40	2 этаж	-	-	-	-	-	48,10		-		-	-		



№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендная площадь, кв.м.	Фиксация курса \$/руб.	Базовая арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Переменная арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Всего арендная ставка, (руб., без НДС в 1-ый год)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Индексация, % в год	Срок аренды, лет
27	2.48	2 этаж	Договор №2016-08-2-47,48 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	Мир Самоцветов (ООО)	ювелирный магазин	01.08.16	30.09.2024	24,00	нет	833,33		833,33	20 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
27	2.49	2 этаж	Договор № 2018-11-2-72 от 15.11.2018 аренды нежилого помещения	Ерёмина А.В. (ИП)	офис	15.11.18	30.04.2024	11,80	нет	833,33		833,33	9 833,33		11 месяцев с автоматической пролонгацией
28	2.50	2 этаж	-	-	-	-	-	17,40		833,33		833,33	14 500,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
28	2.51	2 этаж	Договор № 2020-09-2-51 от 28.09.2020 аренды нежилого помещения	Шпарик А.В. (ИП)	магазин	28.09.20	31.05.2024	29,40	нет	833,33		833,33	24 500,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
29	2.52	2 этаж	Договор № 2017-06-2-52 от 21.06.2017 аренды нежилого помещения	Гасаналиева З.П. (ИП)	одежда	21.06.17	30.09.2024	31,60	нет	938,82		938,82	29 666,66		11 месяцев с автоматической пролонгацией
29	2.53	2 этаж	Договор № 2021-05-2-75 от 01.05.2021 аренды нежилого помещения	АЭРОБУС (ООО)	продажа авиабилетов	01.05.21	31.01.2024	28,50	нет	833,33		833,33	23 750,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
30	2.55-70	2 этаж	Договор № СргФ/47619/17 от 11.07.2017 г.аренды нежилого помещения	ТАНДЕР (АО)	косметик магазин	11.07.17	31.12.2030	326,90	нет	560,06		560,06	183 083,61	раз в год на уровень инфляции	7 лет
30	2.64	2 этаж	Договор № 2019-10-1-64 от 01.10.2019 аренды нежилого помещения	Николаева Надежда Владимировна (ИП)	аптека	01.10.19	30.04.2024	31,40	нет	1 416,67		1 416,67	44 483,33		11 месяцев с автоматической пролонгацией
31	2.72	2 этаж	Договор № 2023-04-2-72 от 28.04.2023 аренды нежилого помещения	Хайруллова Гузелия Тагирзановна	перманентный макияж	28.04.23	28.03.2024	8,40	нет	833,33		833,33	7 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
31	2.73	2 этаж	Договор № 2023-09-2-73 от 01.09.2023 аренды нежилого помещения	Гороховская Юлия Александровна	ателье	01.09.23	01.08.2024	13,10	нет	833,33		833,33	10 916,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией
32	2.74	2 этаж	Договор № 2023-10-2-74 от 01.11.2023 аренды нежилого помещения	Ловчая Светлана Ивановна	массажный кабине	01.11.23	31.08.2024	8,00	нет	833,33		833,33	6 666,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией
32	2.75	2 этаж	Договор № 2023-03-2-75 от 28.03.2023 аренды нежилого помещения	Бальчева Ксения Анатольевна	оформление причесок	28.03.23	28.02.2024	7,70	нет	833,33		833,33	6 416,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией
33	3.1	3 этаж	-	-	-	-	-	23,40		-		-	-		
33	3.10	3 этаж	-	-	-	-	-	15,80		-		-	-		
34	3.3	3 этаж	-	-	-	-	-	22,50		-		-	-		
34	3.4	3 этаж	-	-	-	-	-	18,80		-		-	-		
35	3.6,3.19,3.20	3 этаж	Договор № 2016-08-3-6,19,20 от 01.08.2016г.аренды нежилого помещения	Саватеева Т.Ю. (ИП)	салон красоты	01.08.16	30.09.2024	33,40	нет	499,00		499,00	16 666,66		11 месяцев с автоматической пролонгацией
35	кровля	кровля	Договор № 2016-ЮРФ/К-1 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	МТС (ПАО)	размещение оборудования	01.08.16	30.09.2024	1,00	нет	25 423,73		25 423,73	25 423,73		11 месяцев с автоматической пролонгацией



№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендная площадь, кв.м.	Фиксация курса \$/руб.	Базовая арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Переменная арендная ставка, (руб./кв.м в год без НДС)	Всего арендная ставка, (руб., без НДС в 1-ый год)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Индексация, % в год	Срок аренды, лет
36	кровля	кровля	Договор № 2017-08-1-584 от 01.08.2017 аренды нежилого помещения	Ростелеком (ПАО)	терминал	01.08.17	30.11.2024	1,00	нет	1 694,92		1 694,92	1 694,92		11 месяцев с автоматической пролонгацией
36	кровля	кровля	Договор № 2016-ЮРФ/К-3 от 15.08.2016г. аренды нежилого помещения	МегаФон (ПАО)	размещение оборудования	15.08.16	31.08.2024	10,00	нет	1 271,18		1 271,18	12 711,83		11 месяцев с автоматической пролонгацией
37	кровля	кровля	Договор № 2017-ЮРФ/К-2 от 18.10.2017г. аренды нежилого помещения	ЕКАТЕРИНБУРГ-2000 (ООО)	размещение оборудования	18.10.17	29.02.2024	1,00	нет	25 423,73	ЭЭ	25 423,73	25 423,73		11 месяцев с автоматической пролонгацией
37	фасад	фасад	Договор №2017-ЮРФ/Ф от 15.08.2017г. аренды нежилого помещения	ОРЕОЛ УН	-	-	31.01.2024	207,06	нет	204,64		204,64	42 372,88		11 месяцев с автоматической пролонгацией
38	Ц16-18	- 1 этаж	-	-	-	-	-	23,30		-		-	-		
38	Ц1-5, Ц19-20, Ц14	- 1 этаж	Договор № 2021-10-Ц1-90,5 от 05.10.2021 аренды нежилого помещения	Лопатин Александр Анатольевич (ИП)	сервисный центр	05.10.21	30.06.2024	106,80	нет	278,36		278,36	29 729,16		11 месяцев с автоматической пролонгацией
39	Ц25-26	- 1 этаж	-	-	-	-	-	39,90		-		-	-		
39	Ц29-31	- 1 этаж	-	-	-	-	-	75,30		-		-	-		
40	Ц11	- 1 этаж	Договор № 2018-10-Ц1-11 от 10.10.2018 аренды нежилого помещения	Степанян В.А.	склад	10.10.18	31.03.2024	12,80	нет	127,12		127,12	1 627,09		11 месяцев с автоматической пролонгацией
40	Ц22, Ц34-38, Ц40-44	- 1 этаж	Договор № 2018-09-Ц1-34-38 от 28.09.2018 аренды нежилого помещения	Турабаев А.А.(ИП)	кафе	28.09.18	29.02.2024	264,80	нет	383,43		383,43	101 531,67		11 месяцев с автоматической пролонгацией
41	Ц39	- 1 этаж	-	-	-	-	-	79,30		-		-	-		
41	Ц54-59	- 1 этаж	Договор №2016-05-Ц1-54-59 от 26.05.2016 г. аренды нежилого помещения	Дехтярева А.С. (ИП)	зоомагазин	26.05.16	31.07.2024	207,10	нет	1 101,69	ХВС, ГВС, ЭЭ	1 101,69	228 160,34		11 месяцев с автоматической пролонгацией
42	Ц46-48	- 1 этаж	-	-	-	-	-	283,80		-		-	-		
42	Ц60	- 1 этаж	-	-	-	-	-	65,40		-		-	-		
43	Ц61-63, Ц68	- 1 этаж	-	-	-	-	-	231,50		-		-	-		
Итого								4495,36		126 592,58		126 592,58	2954985,73		

Источник: Данные Заказчика.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ»

Отчет: 6810/0224



Заказчиком представлены данные об арендопригодной площади, заполняемости и доходы/расходы за 2021 – 2023гг.

Таблица 8. Основные данные и ключевые показатели деятельности ТЦ «Ярославна» (тыс.руб.)

Основные данные по объекту:	Факт 21	Факт 22	Факт 12 мес 23
Общая площадь, кв.м	5 648,1	5 648,1	5 648,1
Арендопригодная площадь, кв.м	3 839,5	3 839,5	3 839,5
Выручка, тыс.руб.	32 983	33 864	33 647
Расходы (без учёта ремонта)	21 017	19 290	19 468
Прибыль (без учета ремонта)	11 967	14 574	14 179
Заполняемость, в %	76,4%	79,5%	86,9%
Средняя ставка аренды за 1 кв.м, руб. с НДС	1 125	1 110	1 063
Выручка от аренды (с НДС) - справочно	39 580	40 637	40 376
Выручка, всего	32 983	33 864	33 647
Выручка по по договорам аренды_постоянная часть	32 735	33 566	33 267
Выручка по по договорам аренды_переменная часть	248	298	380
Прочие доходы			
Расходы, всего	21 017	19 290	36 812
Расходы на содержание ТЦ	11 940	10 952	11 208
Электроснабжение, электроподключение	2 416	2 466	2 980
Теплоснабжение	2 607	1 496	1 242
Водоснабжение, водотведение	311	349	263
Охрана	2 339	1 618	1 722
ОПС	427	412	336
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	3 841	4 611	4 666
Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН)	3 508	3 508	3 508
Расходы на ремонт	0	0	17 344
Налоги	4 383	4 342	4 218
налог на имущество	4 015	3 974	3 974
налог на землю	368	368	244
взносы на кап.ремонт	0	0	0
Страхование	175	167	134
Прочие расходы	280	287	400

Источник: Данные Заказчика.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.



14.7 Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

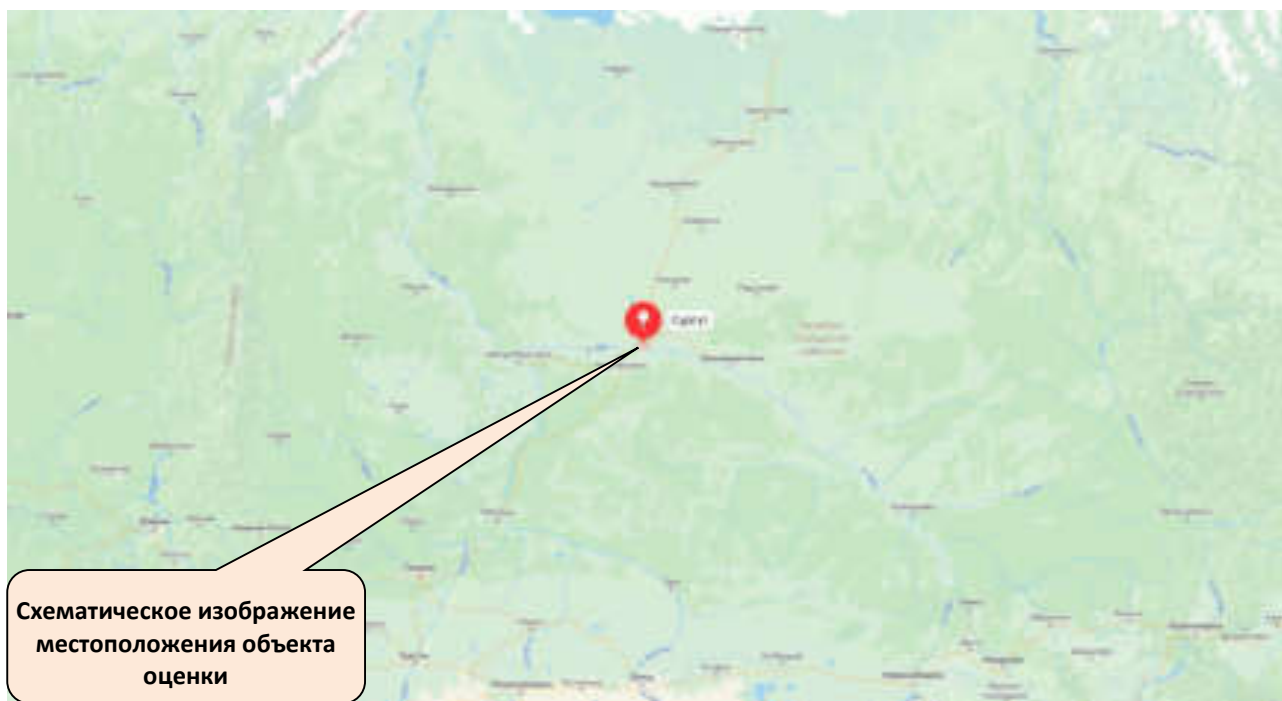
Характеристики местоположения

Таблица 9. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	Выписка из ЕГРН
Населенный пункт	г. Сургут	Выписка из ЕГРН
Район	мкр. 8 (Центральный район города)	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая крупная улица	Набережный проспект – 153 м; Никольская улица – 250 м; Югорский тракт – 1 км;	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	ост. «Улица Республики» – 320 м.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Первая линия ул. Республики	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Окружение оцениваемого объекта	Жилая многоэтажная застройка, объекты коммерческого назначения	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Расположение объекта оценки на карте

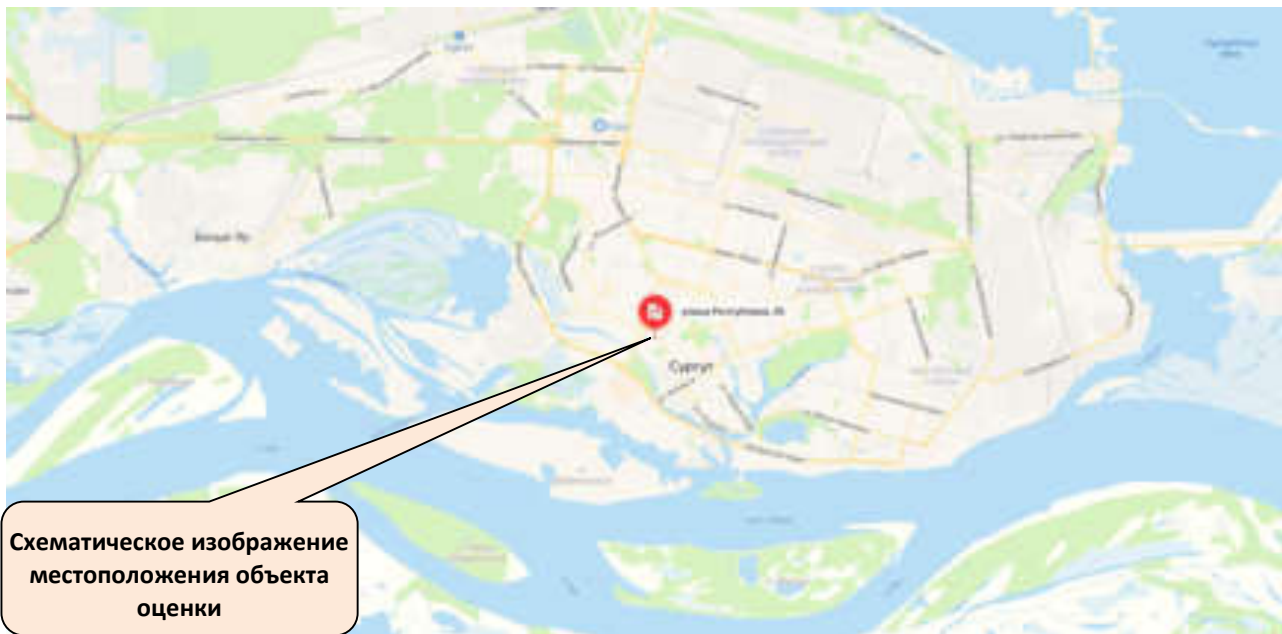
Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Сургут (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>



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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>



Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Сургут (участок кад.№ 86:10:0101038:135).



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 стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгового 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. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО 7, 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.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование – в качестве объекта торгового назначения.



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 используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой 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 декабрь 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.

Инфляция: Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 7,6% (+0,6 п.п. к октябрьскому опросу). Прогнозы на следующие годы не изменились. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2025 году и останется на этом уровне в 2026 году.

Ключевая ставка: Аналитики повысили прогнозную траекторию на всем горизонте — до 9,9% годовых (+0,1 п.п.) в среднем в 2023 году, 14,0% годовых (+1,4 п.п.) в среднем в 2024 году, 9,0% годовых (+0,8 п.п.) в среднем в 2025 году, 7,0% годовых (+0,5 п.п.) в среднем в 2026 году. Аналитики также повысили оценку нейтральной ключевой ставки до 6,5% годовых (+0,5 п.п.).

ВВП: Аналитики значительно повысили прогноз ВВП на 2023 год — рост на 3,1% (+0,6 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году понижен на 0,2 п.п. до 1,3%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +5,3% (опрос в октябре: +4,9%).

Уровень безработицы: Аналитики снизили прогнозы на 2023–2025 годы на 0,1–0,2 п.п. до 3,0%, 3,0% и 3,1% соответственно. Согласно ожиданиям, к концу прогнозного горизонта безработица вырастет до 3,2%.

Номинальная зарплата: Аналитики ожидают больший рост в 2023 году — на 13,0% (+0,7 п.п.) с замедлением роста до 9,2% (+1,1 п.п.) в 2024 году, до 6,6% в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта.

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



Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 6,6%, в 2024 году — на 1,8%, в 2025 году — на 2,0%, в 2026 году — на 1,9%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 13,2% выше, чем в 2021 году.

Рисунок 1. Показатели декабрь 2023 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
ИПЦ (% дин. в дин. пред. год)	8,4	11,9	7,8	8,1	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	8,7	10,9	6,9	7,0	4,2	4,0
Номинальная ставка (% годовых, в среднем за год, с учетом высокорисковых депозитов)	10,7	10,0	8,8	14,0	8,0	7,0
ВВП (% г/г)	8,8	-2,8	3,1	3,3	1,8	1,9
Уровень безработицы (%, дин., без учета сезонной сезонности)	4,3	5,8	5,0	5,0	5,1	5,3
Номинальная заработная плата (% г/г)	13,5	14,1	13,0	8,1	8,9	8,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	2,9	-1,4	-2,0	-1,8	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	950	940	479	505	529	507
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	989	947	577	580	495	484
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	70,7	67,4	65,4	63,0	63,0	64,8
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	93	80	80	80	79
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	97,9	100,0	100,0	101,8	103,3
Реальная заработная плата** (% г/г)	4,5	0,0	6,6	1,8	2,0	1,9
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,0	106,6	108,4	111,4	113,2
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	-179	-204	-98	-75	-66	-77
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Неудана	8,8	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает долгосрочный период инфляции и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 50-95%	8,8-9,0				

* В скобках – результаты опроса в сентябре 2023 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 13 – 17 октября 2023 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Баланс консолидированного бюджета: без существенных изменений. Аналитики ожидают постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 2,0% ВВП в 2023 году, 1,5% ВВП в 2024 году, 1,1% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП 2026 году.

Экспорт товаров и услуг: изменения незначительные. Прогнозы на 2023–2025 годы немного понижены — до 479 млрд долл. США (-5 млрд долл.), 505 млрд долл. США (-3 млрд долл.), 515 млрд долл. США (-3 млрд долл.). Прогноз на конец горизонта не изменился — 517 млрд долл. США. Это на 6% ниже, чем в 2021 году.



Импорт товаров и услуг: изменения незначительные. Прогноз стоимостных объемов импорта на 2023 год — 377 млрд долл. США (-4 млрд долл. США), на 2024 год — 390 млрд долл. США, на 2025 год — 406 млрд долл. США (-3 млрд долл. США). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта — 414 млрд долл. США (-7 млрд долл. США). Это на 9% выше, чем в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики пересмотрели траекторию курса в сторону более сильного рубля на всем горизонте, но с прежней тенденцией к постепенному ослаблению. Прогноз на 2023 год — 85,4 рублей за доллар (предполагает средний курс в декабре 2023 года 93,6 рублей за доллар), на 2024 год — 92,0 рублей за доллар, на 2025 год — 93,0 рублей за доллар, на 2026 год — 94,8 рублей за доллар (пересмотр на -0,7–4,6% с октябряского опроса).

Цена на нефть марки Brent: Согласно ожиданиям, в среднем за 2023 год нефть марки Brent будет стоить 83 долл. США за баррель (предполагает цену в декабре 2023 года в среднем 80 долл. США за баррель). Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. США за баррель в 2024 и 2025 годах и 75 долл. США за баррель в 2026 году.

Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки.²

В январе-марте 2023 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами производителями промышленной продукции в объеме 1 534,4 млрд рублей (январь-март 2022 года – 2127,3 млрд рублей). Индекс промышленного производства составил 96,0 % к уровню соответствующего периода 2022 года (январь-март 2022 года – 109,0 %). Наибольшее влияние на него оказало снижение добычи полезных ископаемых (индекс производства 98,0 % к соответствующему периоду 2022 года), в частности снижение добычи нефти и природного газа. Вклад в прирост объемов производства с учетом структуры промышленности автономного округа внесли виды деятельности: добыча прочих полезных ископаемых (индекс производства 136,0%); предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (103,3 %).

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2023 года составил 108,9 млрд рублей (январь-март 2022 года – 91,5 млрд рублей)¹⁹. Среди субъектов Российской Федерации (далее также – РФ) Югра занимает 4-е место по объему работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», на душу населения номиналом в 63,2 тыс. рублей. В автономном округе введено в эксплуатацию 135,0 тыс. кв. м общей площади жилых домов (январь-март 2022 года – 212,2 тыс. кв. м), доля индивидуального жилищного строительства – 59,8 % введенного жилья. Введено в действие общей площади жилых домов на 1 000 человек населения – 78,4 кв. м (январь-сентябрь 2022 года – 123,2 кв. м).

В январе-марте 2023 года общий грузооборот в секторе транспортировки и хранения составил 183,1 млрд рублей (январь-март 2022 год – 136,0 млрд рублей). Основной объем услуг выполнили организации трубопроводного транспорта (70,5 %) и автомобильного грузового транспорта, в том числе услуги по перевозкам (12,0 %).

Индекс потребительских цен в автономном округе в марте 2023 года к декабрю предыдущего года – 100,0 % (в России – 101,7 %).

В январе-марте 2023 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 127,9 млрд рублей или 99,1 % к уровню соответствующего периода 2022 года. Оборот розничной торговли в расчете на одного жителя Югры – 74,3 тыс. рублей. В структуре покупок югорчан традиционно преобладают непродовольственные товары – 51,9 % удельного веса, продовольствие – 48,1 %. Оборот непродовольственной группы товаров составил 66,4 млрд рублей (январь-март 2023 года – 65,2 млрд рублей). Продовольственных товаров реализовано на сумму 61,5 млрд. рублей (январь-март 2023 года

² Источник информации: https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/d02/bnf1gwnkwuxsut7u6a48lykos6xszvo/Itogi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_mansiyskogo-avtonomnogo-okruga_-_YUgry.pdf



– 60,8 млрд рублей). Оборот общественного питания за январь-март 2023 года составил 9,8 млрд рублей, в расчете на одного жителя Югры – 5,7 тыс. рублей⁵⁹. Индекс физического объема показателя к соответствующему периоду 2022 года – 104,7 %. Оборот розничной торговли автономного округа на 98,8 % формировался в торговых объектах, 1,2 % – на розничных рынках и ярмарках (январь-март 2022 года – соответственно 98,8 % и 1,2 %). Уровень товарных запасов в организациях розничной торговли автономного округа на конец марта 2023 года составил 53 дня торговли.

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 и регионе расположения объекта оценки не 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 – торговая недвижимость.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Сургут.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

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. 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:

- Росриэлт. Динамика цен на недвижимость в Сургуте по годам: <https://rosrealty.ru/surgut/cena/?t=dinamika>;
- Restate.ru <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoj/>;
- Ассоциация «СтатРиэлт»: <https://www.statirealty.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Информационно-аналитический портал о недвижимости «БРН» (RWAY) – https://analytics.brn.media/edition5801/article5805.html#rynok-kupli-prodazhi_41;
- Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов»;



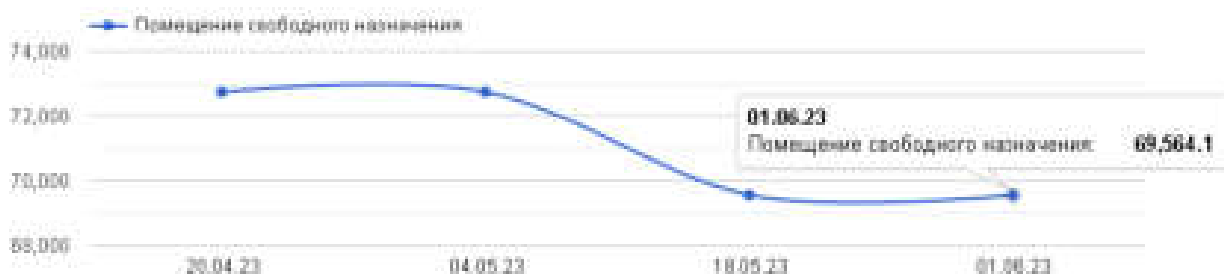
- Справочник оценщика недвижимости – 2022 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №33, 2023г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

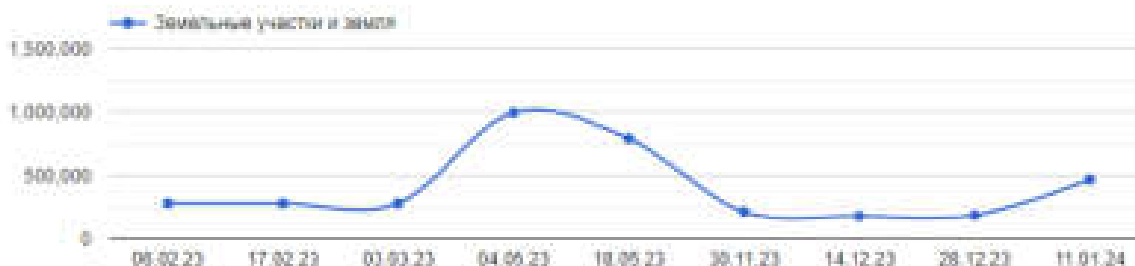
Цены предложений

Таблица 10. Цены предложений помещений торгового назначения, г. Сургут.



Источник: Restate.ru <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Таблица 11. Цены предложений земельных участков, г. Сургут.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.01.2024)
Земельные участки и земля	468 771 руб.	+ 188 430 руб. За сутки	330 000 - 67 565 000 руб. за объект

Источник: Restate.ru <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>



Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 12. Ставки аренды на помещения торгового назначения, г. Сургут.



Источник: Росриэлт Индексы недвижимости и динамика цен: <https://rosrealt.ru/surgut/cena/?t=dinamika>.

2. 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 – торговая недвижимость;
- Общая площадь – от 1000 кв. м;
- Местоположение – г. Сургут.

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.



Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (руб. с НДС).

Тип сделки	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.
Продажа	6	10 000+	25 687	62 357	44 022
Аренда	10+	3 000+	5 870	22 365	14 118

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

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, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 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.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.



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.

Таблица 14. Потери от недозагрузки офисных помещений.

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	7,2%	19,7%
2	Санкт-Петербург	6,7%	0,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	7,2%	19,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	14,9%	8,6%	21,2%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	15,1%	8,9%	21,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов».

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.

Таблица 15. Операционные расходы торговых помещений, руб./кв. м в год от ДВД.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

Источник: <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3364-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>.

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.



Таблица 16. Диапазон ставок капитализации.

Таблица 30. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,7%	15,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,0%	15,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,0%	15,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,9%	6,8%	15,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов».

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.



Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Этаж расположения

Стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

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.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

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

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

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 справедливой 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 05.06.2015г. (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 2011г. (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 17. 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 до 1 млн. жителей.	
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	

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

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.



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:

Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.

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.

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:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. 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.



3. 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.

Также, учитывая цель оценки, использование затратного подхода для определения справедливой стоимости Объекта оценки нецелесообразно, поскольку методики данного подхода, по сути, не отражают востребованность актива на рынке, его способность генерировать доход и, соответственно, степень его ликвидности.

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 прямой капитализации.

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.

Рыночная арендная плата определяется исходя из условий договоров аренды, по которым фактически сданы в аренду оцениваемые помещения.

Анализ фактических договоров аренды

Заказчиком был предоставлен реестр договоров аренды по состоянию на дату оценки, а также сводные данные о выручке за 2021 – 2023гг. (см. раздел 14.5 настоящего Отчета).

Таблица 18. Основные данные и ключевые фактические показатели деятельности ТЦ «Ярославна» (тыс.руб.)

Основные данные по объекту:	Факт 21	Факт 22	Факт 12 мес 23
Общая площадь, кв.м	5 648,1	5 648,1	5 648,1
Арендопригодная площадь, кв.м	3 839,5	3 839,5	3 839,5
Выручка, тыс.руб.	32 983	33 864	33 647
Расходы (без учёта ремонта)	21 017	19 290	19 468
Прибыль (без учета ремонта)	11 967	14 574	14 179
Заполняемость, в %	76,4%	79,5%	86,9%
Средняя ставка аренды за 1 кв.м, руб. с НДС	1 125	1 110	1 063
Выручка от аренды (с НДС) - справочно	39 580	40 637	40 376
Выручка, всего (без НДС)	32 983	33 864	33 647
Выручка по по договорам аренды_постоянная часть	32 735	33 566	33 267
Выручка по по договорам аренды_переменная часть	248	298	380

Источник: Данные Заказчика.



Проведя анализ реестра договоров аренды, Оценщик сделал следующие выводы:

- Согласно сводным данным о выручке, арендопригодная площадь за период 2021-2023гг. составляет 3 839,5 кв. м.
- Согласно данным Заказчика за период 2021-2023гг. загрузка находилась в диапазоне от 76,4% до 86,9%.
- % от товарооборота не предусмотрен.
- Договоры аренды заключены на различные сроки, в т. ч. есть долгосрочные, которые являются обременением, более подробно об обременении объекта оценки в выписке из ЕГРП, которая представлена в приложении к Настоящему отчету.

Анализ соответствия ставки из договора аренды рыночному уровню

Оценщиком были проанализированы фактические арендные ставки на соответствие рыночному уровню цен, представленному в обзоре рынка настоящего Отчета (см. раздел 16.3 Отчета).

Таблица 19. Анализ арендных ставок.

Тип объектов	Рыночные данные (см. раздел Отчета № 16.3)	Фактические данные
	Среднерыночная ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год с НДС	Ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год с НДС
Торговые помещения	10 322	12 752 (1 063* x 12)

**Средняя ставка аренды за 1 кв.м, руб. с НДС (см. табл.№8)*

В зависимости от типа помещений, арендатора, а также индивидуальных коммерческих условий между арендодателем и арендатором, арендные ставки варьируются в широком диапазоне и соответствует рыночному уровню цен.

Таким образом, фактические арендные ставки по заключенным договорам аренды находятся на рыночном уровне и могут быть использованы для расчета, соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки.

Итоговое определение арендных платежей

При расчете справедливой стоимости доходным подходом Оценщиком была использована информация о действительных арендных ставках по фактическим договорам аренды, согласно предоставленному реестру арендаторов.

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.

В рамках настоящего Отчета потенциальный валовой доход определен согласно фактическим данным о величине выручки объекта оценки, согласно предоставленным данным Заказчика.

Таким образом, потенциальный валовой доход составляет 33 647 000 руб. в год без НДС (=33 647*1000)



Определение действительного валового дохода

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

По состоянию на дату оценки фактическая недозагрузка по объекту оценки составляет 13,1% (100%-86,9%), что соответствует среднерыночным данным, таким образом, дополнительные потери от недозагрузки не применялись. Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 настоящего Отчета).

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.

Заказчиком были предоставлены данные о величине фактических расходов за 2021г. – 2023гг.

Операционные расходы ТЦ «Ярославна» состоят из следующих статей расходов:

- Расходы на содержание ТЦ;
- Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН);
- Налоги;
- Страхование;
- Прочие расходы.

Таблица 20. Фактические расходы по эксплуатации ТЦ «Ярославна» (тыс.руб.).

Основные данные по объекту:	Факт 21	Факт 22	Факт 12 мес 23	Комментарии Оценщика
Расходы, всего	21 017	19 290	36 812	-
Расходы на содержание ТЦ	11 940	10 952	11 208	-
Электроснабжение, электроподключение	2 416	2 466	2 980	-
Теплоснабжение	2 607	1 496	1 242	-
Водоснабжение, водотведение	311	349	263	-
Охрана	2 339	1 618	1 722	-
ОПС	427	412	336	-
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	3 841	4 611	4 666	-
Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН)	3 508	3 508	3 508	Не является операционными расходами
Расходы на ремонт	0	0	17 344	Не является операционными расходами
Налоги	4 383	4 342	4 218	-
налог на имущество	4 015	3 974	3 974	-
налог на землю	368	368	244	-
взносы на кап.ремонт	0	0	0	-
Страхование	175	167	134	-
Прочие расходы	280	287	400	-

Источник: Данные Заказчика.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы прогнозируются на уровне фактических данных за 2023г., без учета статей «Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН)» и «Расходы на ремонт», так как данные статьи расходов не являются постоянными.

Таким образом, операционные расходы принимаются в размере 15 960 000 руб. без НДС (=36 812 – 3 508 - 17 344).



Оценщиком был проведен анализ на сопоставление операционных расходов рыночным данным. В таблице ниже представлен диапазон операционных расходов.

Таблица 21. Операционные расходы, руб./кв. м в год.

Источник информации	Рыночные данные	Операционные расходы определённые Оценщиком
Ассоциация «СтатРиелт» https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3364-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2024-goda	0,23 – 0,35 от ДВД	0,47 от ДВД (=15 960 000 / 33 647 000)

Источник: Ассоциация «СтатРиелт», расчеты Оценщика.

Фактические операционные расходы несущественно выше среднерыночных показателей, что связано с индивидуальными особенностями объекта недвижимости и условиями заключенных договоров аренды. Таким образом, операционные расходы, принятые к расчету, могут быть использованы в дальнейших расчетах.

18.4 Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 22. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Расчет
Общая площадь, кв. м	5 648,10
Арендопригодная площадь, кв. м	3 839,50
Арендваемая площадь (согласно сводным данным доходов/расходов), кв. м	3 336,96
Уровень фактической загрузки (справочно), %	86,9%
Потенциальный валовый доход, руб. в год без НДС	33 647 000
Дополнительные потери от недозагрузки, %	0,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	33 647 000,0
Операционные расходы, руб. в год	-15 960 000,00
Чистый операционный доход, руб. в год	17 687 000

18.5 Определение ставки капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Значение ожидаемой среднерыночной доходности торговой недвижимости может находиться в диапазоне от 6,8% до 15%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости на дату оценки (снижение деловой активности в г. Сургут), Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне 13%, как наиболее вероятную для объекта оценки. Диапазон ставок капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 настоящего Отчета).



18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Таблица 23. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Расчет
Чистый операционный доход, руб. в год	17 687 000
Общая ставка капитализации, %	13,0%
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	136 053 846

Таким образом, справедливая стоимость торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, инв.№ 71:136:001:006984000, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадью 4 545 +/-24 кв. м, кад.№ 86:10:0101038:135, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, по доходному подходу по состоянию на 2 февраля 2024г. составляет: 136 053 846 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 – торговая недвижимость;
- Местоположение – г. Сургут;
- Площадь зданий – от 900 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.



Таблица 24. 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	Февраль 2024г.	Февраль 2024г.	Февраль 2024г.	Февраль 2024г.	Февраль 2024г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	н/д	н/д	Собственность
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Григория Кукуевицкого, 11	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Щепеткина, 48	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 57	г. Сургут, мкр. 17, ул. 50 лет ВЛКСМ*
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговое (торговый центр)	Торговое (торговый/развлекательный центр)	Торговое** помещение	Торговое помещение	Торговое (торговый центр)
Тип объектов	Здание 4-х этажное, в том числе подземных 1	Здание 2-х этажное	Помещение на 2-ом и 3-м этажах торгового центра «Витьба»	Помещение на 2-ом этаже Интерьерного центра	Здание 3-х этажное
Площадь земельного участка, соток	45,45	16,77	-	-	9,50
Общая площадь зданий, кв. м	5 648,1	1 512,0	1 181,9	1 750,0	950,0
Коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации
Состояние здания, уровень отделки	Хорошее, простая отделка	Отличное, улучшенная отделка	Хорошее, простая отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, простая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб. с НДС	-	113 400 000	47 240 000	87 500 000	59 500 000
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn_acheniya_1512_m_3171324529	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/295961063/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1750_m_3251035915	https://surgut.domclick.ru/card/sale_retail_555019039
Контактный телефон	-	7 922 416-65-81	7 982 591-50-26	8-982-200-86-94	8-967-886-79-98

* Указаны фактические адреса, определенные в ходе телефонных переговоров.

** В названии объявления указано, что продается офис, однако фактически, в соответствии с текстом объявления, помещения расположены на 2м и 3м этажах торгового центра Витьба, и являются торговыми помещениями.



Рисунок 1. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>



Таблица 25. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Общие фото объекта оценки		
		
Аналог №1		



Аналог №2		
Аналог №3		
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 торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании данных справочника: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Диапазон значений корректировок на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «торговая недвижимость» с местоположением «средние города» составляет от 7 до 16,2%. Учитывая местоположение объекта оценки, его специфику, существенную площадь, а также снижение деловой активности в г. Сургут, корректировка на торг принята в размере максимального значения -16,2%.

Таблица 26. Корректировка на торг (скидку) к цене предложения.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,1%	8,6%	17,5%
2	Санкт-Петербург	6,5%	2,1%	10,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,0%	14,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	10,0%	6,0%	14,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	7,3%	16,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов»

2. 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.

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

Данная поправка 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.



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

Данная поправка 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.

Объект оценки находится в общей долевой собственности, тогда как объекты аналоги имеют полную собственность. При условии согласия всех собственников при совместной продаже, различий между долевой и полной собственностью нет, согласно данным справочника: Ассоциация «СтатРиелт», поэтому корректировка не применялась.

Таблица 27. Отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости	0,77	0,93	0,83

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3380-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-vedvizhimo>

5. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка 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.

Учитывая, что объект оценки и аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась.

6. Корректировка на вид использования

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

Различий по данному параметру нет, корректировка не применялась.

7. Корректировка на тип объекта

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

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенные помещения.

Корректировка была определена на основании данных справочника: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов», и составила $+9,9\%=(1-0,91)/0,91$



Таблица 28. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего здания.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена:			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов»

8. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка была определена на основании данных справочника: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

K_{пл} – корректировка на площадь, %.

Y_a – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов недвижимости типа «торговая недвижимость» она имеет вид:

$$Y = 1,349 \times (\text{Площадь, кв. м.})^{-0,093}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м



Диаграмма 2. Зависимость коэффициента на площадь.



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	5 648,10	1 512,00	1 181,90	1 750,00	950,00
Коэффициент корректировки	0,60	0,68	0,70	0,67	0,71
Размер корректировки, %	-	-11,8%	-14,3%	-10,4%	-15,5%

9. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что 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.

В данном параметре учитываются следующие особенности состояния:

- Общая оценка состояния здания.
- Уровень внутренней отделки здания.

Каждая корректировка определяется по формуле:

$$K = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right), \text{ где}$$

K – корректировка, %.

Y_a – корректирующий коэффициент аналога.



Y_o – корректирующий коэффициент объекта оценки.

Итоговое значение корректировки определено как произведение промежуточных корректировок.

Общая оценка состояния здания

Величина корректировки была определена на основании информационно-аналитического портала «Статриелт».

Год постройки Объекта оценки – лит.А – 1987 г., лит.А1 – 2005 г., Оценщик счел верным использовать среднее значение диапазона «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое» – 0,79.

Таблица 30. Корректирующие коэффициенты на общее состояние здание.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение) без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,69	0,94	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительным износом несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,58	0,47

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3367-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Уровень внутренней отделки здания

Величина корректировки была определена на основании информационно-аналитического портала «Статриелт».

Таблица 31. Корректирующие коэффициенты на уровень внутренней отделки.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3362-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



Таблица 32. Расчет корректировки на состояние здания и уровень отделки.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая оценка состояния здания	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Отличное современное востребованное рынком	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Коэффициент востребованности здания	0,79	0,95	0,79	1,00	0,79
Корректировка на состояние здания, %	-	-16,8%	0,0%	-21,0%	0,0%
Уровень отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка	Простая отделка
Коэффициент	1,00	1,07	1,00	1,07	1,00
Корректировка на уровень отделки, %	-	-6,5%	0,0%	-6,5%	0,0%
Итоговая общая корректировка, %	-	-22,2%	0,0%	-26,1%	0,0%

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

Различий по прочим параметрам нет, корректировка не применялась.

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 33. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	113 400 000	47 240 000	87 500 000	59 500 000
-	Общая площадь зданий, кв.м	1 512,00	1 181,90	1 750,00	950,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	75 000	39 970	50 000	62 632
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-16,2%	-16,2%	-16,2%	-16,2%
	Скорректированная удельная цена	62 850	33 495	41 900	52 486
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 850	33 495	41 900	52 486
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 850	33 495	41 900	52 486
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 850	33 495	41 900	52 486
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 850	33 495	41 900	52 486
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 850	33 495	41 900	52 486
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	9,9%	9,9%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	62 850	36 811	46 048	52 486
8	Корректировка на площадь	-11,80%	-14,30%	-10,40%	-15,50%
	Скорректированная удельная цена	55 434	31 547	41 259	44 351
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	55 434	31 547	41 259	44 351
10	Корректировка на техническое состояние	-22,20%	0,00%	-26,10%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	43 128	31 547	30 490	44 351
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	43 128	31 547	30 490	44 351
-	Коэффициент вариации, %				20%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	4	2
-	Удельный вес аналога, %	23,53%	23,53%	17,65%	35,29%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.				38 604
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.				5 648,10
-	Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.				218 039 252
-	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.				181 699 377

Таким образом, справедливая стоимость торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, инв.№ 71:136:001:006984000, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадью 4 545 +/-24 кв. м, кад.№ 86:10:0101038:135, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, согласно сравнительному подходу по состоянию на 2 февраля 2024г. составляет: 181 699 377 руб. без НДС.



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

Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

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 34. 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 (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.



Таблица 35. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Торговые объекты		
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		12%	16,5%	20,0%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		181 699 377	136 053 846	Не применялся
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	158 986 955	113 604 961	-
	максимум	204 411 799	158 502 731	-

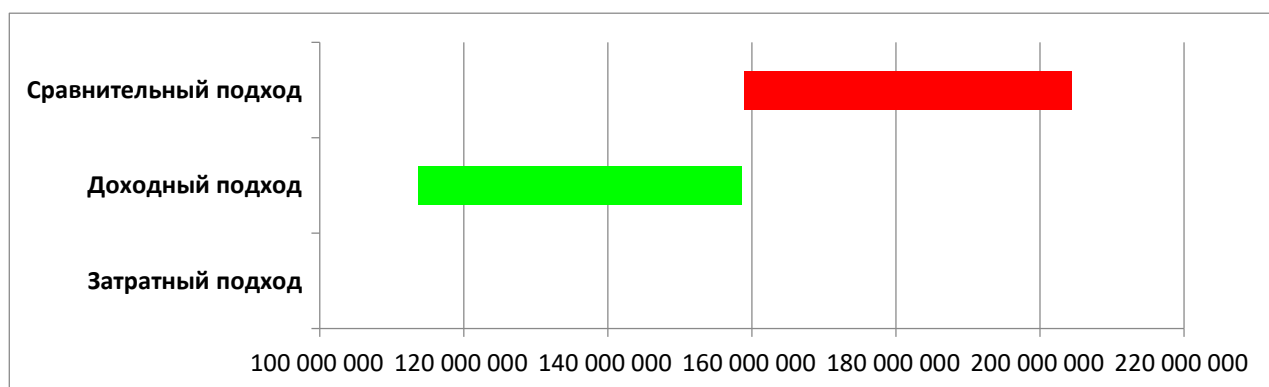
Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

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.


Промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, существенно отличаются друг от друга – результаты доходного подхода значительно ниже результатов сравнительного подхода. Оценщиком был проведен анализ полученных результатов и сделан вывод о том, что расхождение результатов подходов не является ошибкой расчетов. Причиной значительного расхождения является объективно сложившаяся ситуация на рынке недвижимости.



Доходный подход основан на анализе текущей ситуации на рынке, когда собственники соглашаются сдавать в аренду принадлежащие им объекты недвижимости по сложившимся на рынке арендным ставкам для того, чтобы получать определенный денежный поток от владения объектом. В то же время владельцы не готовы оценивать свою собственность исходя из уровня текущих арендных ставок и операционных расходов, в надежде на позитивные изменения на рынке недвижимости. Такая позиция приводит к превышению цен предложений над суммами капитализированных доходов по текущим арендным ставкам. Отчасти данное превышение нивелируется в Настоящем отчете скидками на торг. Информация о данных скидках была взята Оценщиком из открытых источников, дальнейшее их увеличение для более близкого сведения результатов подходов будет являться искусственным, субъективным и необоснованным. Собственники скорее предпочтут отказаться от сделки купли-продажи, чем совершать ее по цене, воспринимаемая ими как низкая.

Таким образом, результаты сравнительного и доходного подхода могут быть согласованы, т.к. они позволяют учесть наибольшее количество факторов, влияющих на итоговую стоимость объекта оценки.

20.3 Определение итоговой 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 справедливую стоимость объекта оценки.

Описание примененных подходов:

- Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью определить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.
- Оценка коммерческой недвижимости доходным подходом, заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости, как источнике дохода, то есть, это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Коммерческая недвижимость в настоящее время является важным объектом инвестирования.

Доходный подход позволяет учесть перспективы развития объекта оценки с точки зрения прогнозируемых денежных потоков от владения объектом. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения недвижимостью, поскольку покупатель, принимая решение о приобретении того или иного объекта недвижимости, сопоставляет предлагаемую цену и текущую стоимость будущих ожидаемых выгод в течение срока предполагаемого владения.



Таблица 36. Расчет итоговой стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб. без НДС	136 053 846	181 699 377	Не применялся (обоснованный отказ)
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	3	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	3	0,5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	3	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	4	1
Итого суммы баллов	20	13	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	33		
Вес подхода округленно, %	60%	40%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость ЕОН, руб. без НДС (с учетом разумного округления)	154 310 000		

Справедливая стоимость объекта оценки (здания) определяется как разница между общей стоимостью ЕОН и стоимостью права аренды земельного участка.

Справедливая стоимость земельного участка определена на основании рыночной информации о доле стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 37. Доля стоимости ЗУ в ЕОН, %

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,31	0,20

Источник: <https://www.statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3385-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Учитывая, что земельный участок расположен на особо ценных землях (земли населенных пунктов под торговый центр) в центральной части города, значение коэффициента принимается на уровне среднего значения, в размере 0,2. Таким образом, стоимость земельного участка составит 31 590 000 руб. (=157 950 000 * 0,2).



Таблица 38. Расчет итоговой справедливой стоимости пообъектно.

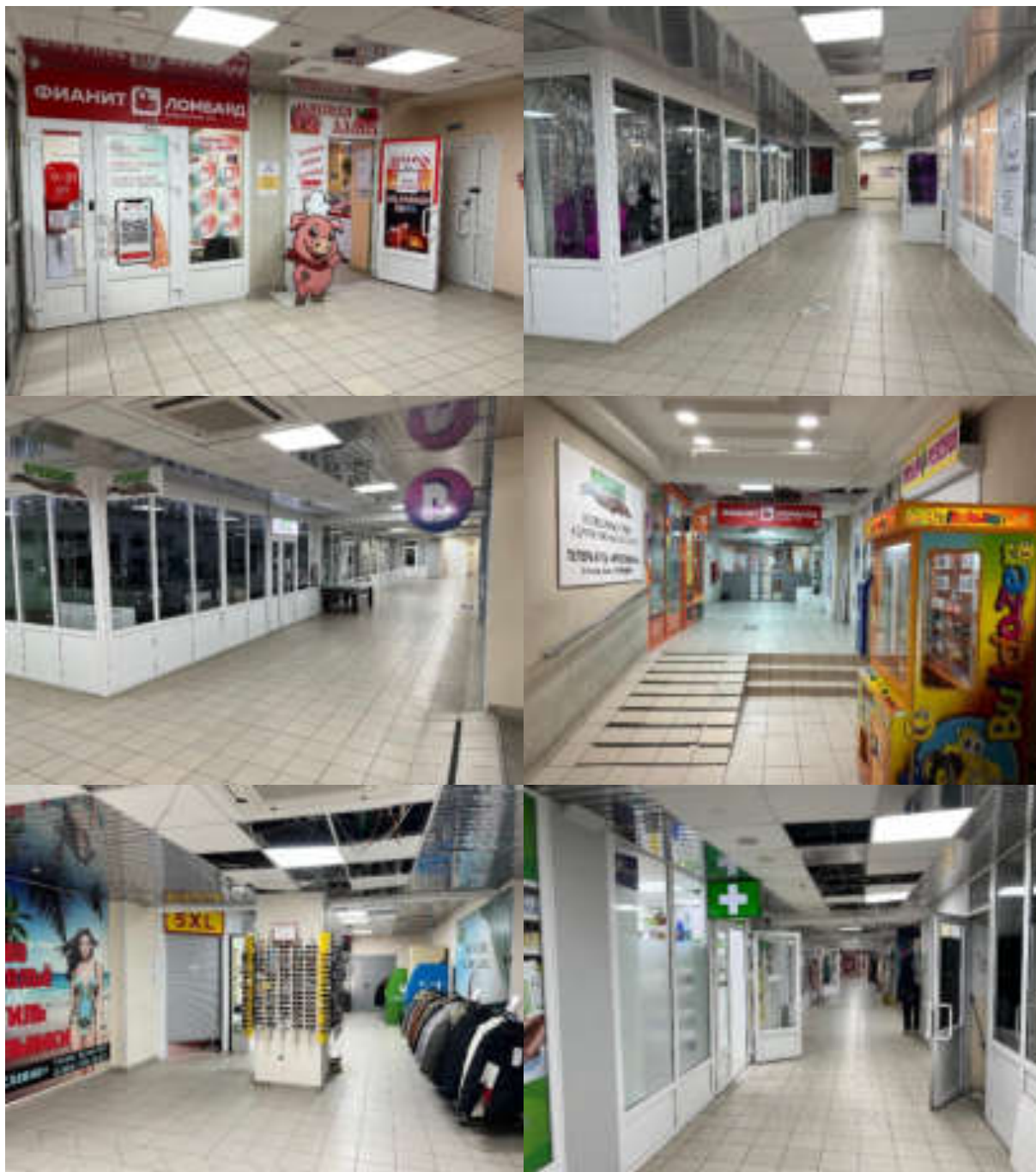
№ п/п	Наименование имущества	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	123 448 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	30 862 000
-	Итого	154 310 000

Таким образом, итоговая справедливая стоимость торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, инв.№ 71:136:001:006984000, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадью 4 545 +/-24 кв. м, кад.№ 86:10:0101038:135, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, по состоянию на 2 февраля 2024г. составляет без НДС: 154 310 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона триста десять тысяч) руб.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ






ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Аналог №1

Свободного назначения, 1512 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



75 000 Р за м² ↓
75 000 Р за м² или предложить свою цену

8 982 591-27-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Товар уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость
Частное лицо
На Авито с июля 2025

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается коммерческая недвижимость - 2-х этажное здание с цоколем.
Общая площадь - 1512 кв.м. Земля площадью 1677 кв.м в собственности.
Все коммуникации (центральное водоснабжение, отопление, канализация, электричество).
Здание находится на первой линии в жилом районе в центре города на пересечении улиц Магистральная - Григория Кукуевича.
Большой автомобильный и пешеходный трафик.
Своя асфальтированная парковка.
Здание имеет три входных группы.
Организована зона погрузки-выгрузки.
Работающий готовый бизнес. Здание наполнено арендаторами.
За дополнительной информацией - свяжитесь!

О здании

Готовность: в эксплуатации | Парковка на улице, бесплатная
Тип здания: торговый центр | Крупнопосудовый режим: Да
Удаленность от дорог: первая линия

№ 3171324529 - 10 декабря 2025 - 10:29 просмотра (11 опубликов.)

Позвоните

75 000 Р за м² ↓
75 000 Р за м² или предложить свою цену

8 982 591-27-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Товар уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость
Частное лицо
На Авито с июля 2025

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1512_m_3171324529



Аналог №2

Объявление № 295961063 - Коммерческая недвижимость

**Офис, 1 181,9 м²
в торговом центре «Витьба»**

Улицы: Мухоморова АО Сургут ин. Шаталова 66-10-001

В избранное | Поделиться | Сохранить



1 181,9 м² | 2 этаж | Служба

Продается здание 2й и 3й этаж торгового центра «Витьба»
Помещение кабинетного типа, выполнен простой косметический ремонт, на 2м этаже расположено 9 помещений, 6 из которых заняты арендаторами на 2м этаже расположено 5 помещений, 2 из которых заняты 2 кабинета

Продается здание 2й и 3й этаж торгового центра «Витьба»
Помещение кабинетного типа, выполнен простой косметический ремонт, на 2м этаже расположено 9 помещений, 6 из которых заняты арендаторами на 2м этаже расположено 5 помещений, 2 из которых заняты 2 кабинета
Все арендаторы подписали договор об аренде на 11 месяцев с продлением
на парковке кабинеты оборудованы сантехникой цветом на ремонт арендаторов, красный цветом уже сделан
Следует приобрести данное помещение не просто как торговый бизнес, но так же и инвестиционный инструмент ведь в городе и не посредственной близости будет проблемно найти дороже что и без того является большой трафик людей
Для владельцев: обучение персонала, также имеется телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация
Номер в базе: 295961063

Написать

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/295961063/>

47 240 000 Р

Создать заголовки объявления

Поместить объявление

Почта: +7 982 591-50-26

Цена за м²: 39 870 Р

Место: 1181,9 кв. м. 2 этаж

+7 982 591-50-26

Написать

Этажи Сургут

Клиент Дмитрий Вадимович

Написать

Этажи Сургут

Клиент Дмитрий Вадимович



Аналог №3

Торговая площадь, 1750 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

50 000 Р за м²

50 000 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 982 200-86-94

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Анна Анискина

Екатерина

На Авито с сентября 2015



Е обыкновенный пользователь

Подписаться на продавца

О помещении

Вид: с улицы

Общая площадь: 1750 м²

Этаж: 2

Высота потолка: 3,2 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип здания: торговля

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение:

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляют ООО «Вест-Прайм», ОГРН 502740203980

Расположение

Томская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул.

Маяковского, 57

р-н Северный промышленный

Показать карту

Описание

Ваш бизнес уже "перерос" помещение? Без расширения не обойтись? Покупка данного объекта будет для Вас отличной альтернативой! Торговая площадь расположена на 2 этаже Интерьерного центра. Здание центра является самым крупным в УМАО-Югре. Площадью более 40 тыс. кв.м. Торговый центр оснащен инженерными системами, лифтами, эскалаторами. Современная пожарная и охранная сигнализация, ведение видеонаблюдения обеспечивает надежность и безопасную работу всего комплекса. Имеется парковка на 500 машиномест. Высокий целевой трафик. Продажа от собственника.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: торговый центр

Удаленность от дороги: первая линия

Переезд: на улице, бесплатный

Круглосуточный режим: Да

50 000 Р за м²

50 000 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 982 200-86-94

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Анна Анискина

Кристина

На Авито с сентября 2015



Е обыкновенный пользователь

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_1750_m_3251035915


Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ»






Отчет: 6810/0224

Передан через Диадок 02.02.2024 13:58 GMT+03:00
9b09ec19-14c0-410c-ba6b-3c174abc951b
Страница 72 из 116




Аналог №4



950 м²
Площадь

1976
Под потолком

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проезд Дружба, 11 

Описание

Продается или сдается в аренду в целом или по этажам, отдельно стоящее здание - центр города, район Спортивно-лесной «Дружба», - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под ювелирный салон(дисплеи, шкафы), (250 кв.м.); на втором этаже полностью оборудованный этаж юнковой одежды, 3 примерочные (250 кв.м); третий этаж оборудован под временное складирование, хранение (250 кв.м); цокольный этаж помещение свободного назначения на данный момент используется под склад. Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

Описание

Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спортивно-лесной «Дружба», - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под ювелирный салон(дисплеи, шкафы), (250 кв.м.); на втором этаже полностью оборудованный этаж юнковой одежды, 3 примерочные (250 кв.м); третий этаж оборудован под временное складирование, хранение (250 кв.м); цокольный этаж помещение свободного назначения на данный момент используется под склад. Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

- Фасад здания - темно-красный керамогранит, ступени пандусов - травертин и гранитная, краска, потолок - подвесные, окна - пластиковые стеклопакеты;
- все коммуникации (электричество, водоснабжение, отопление); в цокольном этаже санузел и ванная комната с сантехникой; система, городская телефонная сеть, проведена интернет линия, видеонаблюдение; зона на 25 парковочных мест;
- система безопасности: система оповещения о пожаре, круглосуточная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения; участок (250 кв.м) на котором располагается здание находится в собственности, подпорная зона не застроена и δικαιовавшая территория облагораживается; посадка газонной травы, цветы. Аренда первый этаж (250 кв.м) коммунальные услуги, второй этаж (250 кв.м) полностью. Возможен торговый вост.

Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, планировка санузлов, приборы учета воды, тепла

Номер в базе: 1044155. Район: 17 нар.


[Смотреть](#)

Параметры объекта

Площадь 950 м² **Под потолком** 1976

Этажей в здании 4


Расположение


Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проезд Дружба, 11 


Продается торговое помещение, 950 м²

59 500 000 Р


62-011-004*


 Андрей Тидрон
На Домклик 4 года 33 мес.

 Этажи

 Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены


[+7 \(800\) 888-79-08](tel:+78008887908)


 Поделиться


 Избранное

59 500 000 Р


62-011-004*


 Андрей Тидрон
На Домклик 4 года 33 мес.

 Этажи

 Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

[+7 \(800\) 888-79-08](tel:+78008887908)

 Поделиться

 Избранное

https://surgut.domclick.ru/card/sale_retail_555019039

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ»

Отчет: 6810/0224

Передан через Диадок 02.02.2024 13:58 GMT+03:00
9b09ec19-14c0-410c-ba6b-3c174abc951b
Страница 73 из 116



Заголовок			
Имя объекта индивидуальности			
Лист № 1 раздела 2	Выход листов раздела 2. 3	Выход раздела 4	Выход листов выписки 13
02.01.2024, № КУИИ-001/2023-29429967			
Идентификационный номер:		№ 100110108.122	
	лицензия об осуществлении государственных регистрационных сделок, право, возникающее право без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, право	Договор о передаче права собственности на договор, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости, № КУФ, выдан 29.10.2020 Договором государственного участника, 04.12.2020 Квартал С.М. Интерпретация Москва 77/116 от 77-2020-4-11/19	
	лицензия об осуществлении сделки в о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют	
	лицензия о деятельности, которая осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации или государственной регистрации	данные отсутствуют	
	лицензия о внесении изменений или дополнений в регистрационные данные об объекте	данные отсутствуют	
3.2	вид:	Аррел	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017 11:27:23	
	номер государственной регистрации:	№ 100110108.122.06/001/2017-4	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.08.2017 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Газпром", ИНН: 770801075	
	лицензия о возможности предоставления третьему лицу персонального доступа биологического лица к информации государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	лицензия об осуществлении государственных регистрационных сделок, право, возникающее право без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, право	Договор аренды нежилого помещения, № СРФ0476/0417, выдан 31.07.2017, дата государственной регистрации: 22.08.2017, номер государственной регистрации: № 100110108.122-06/001/2017-3 Договор аренды нежилого помещения № СРФ0476/0417 от 11.07.2017, № 3, выдан 18.07.2021	
	лицензия об осуществлении государственных регистрационных сделок, право, возникающее право без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, право	данные отсутствуют	
Имя объекта индивидуальности:		Имя объекта индивидуальности	

Заголовок			
Имя объекта индивидуальности			
Лист № 1 раздела 2	Выход листов раздела 2. 3	Выход раздела 4	Выход листов выписки 13
02.01.2024, № КУИИ-001/2023-29429967			
Идентификационный номер:		№ 100110108.122	
	лицензия об осуществлении сделки в о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют	
	лицензия о деятельности, которая осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации или государственной регистрации	данные отсутствуют	
	лицензия о внесении изменений или дополнений в регистрационные данные об объекте	данные отсутствуют	
3.5	вид:	Аррел	
	дата государственной регистрации:	09.12.2015 14:27:23	
	номер государственной регистрации:	№ 06/003-06/003/106/2015-575/2	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2015 по 30.09.2021 и 09.12.2015 по 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Московская компания "Ливинг-хармони", ИНН: 5002201213	
	лицензия о возможности предоставления третьему лицу персонального доступа биологического лица к информации государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	лицензия об осуществлении государственных регистрационных сделок, право, возникающее право без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, право	данные отсутствуют	
	лицензия об осуществлении государственных регистрационных сделок, право, возникающее право без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, право	данные отсутствуют	
	лицензия о деятельности, которая осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации или государственной регистрации	данные отсутствуют	
	лицензия о внесении изменений или дополнений в регистрационные данные об объекте	данные отсутствуют	
3.4	вид:	Аррел	
	дата государственной регистрации:	04.07.2014 00:00:00	
Имя объекта индивидуальности:		Имя объекта индивидуальности	



Заголовок			
ИДН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 4 раздела 2	Часть листов раздела 2.3	Часть раздела 4	Часть листа выписки 1.1
02.01.2024г. № КУИИ/001/2023-29429967		№: 02.01.01038.122	
Видовой номер:		№: 02.01.01038.122	
<p>Акт о государственной регистрации права, на который установлен ограничительный срок в Едином государственном реестре недвижимости, в пользу которого установлен ограничительный срок в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица, являющегося государственным регистратором.</p>		<p>02-02/01/000/2014-000 Срок действия с 19.09.2014 по 31.12.2023</p> <p>Акционерное общество "Газпром", ИНН: 501001429 данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения №1 от 18.07.2014г., № С/д-140/14, выдан 29.05.2014, дата государственной регистрации: 19.09.2014, номер государственной регистрации: 02-02/01/000/2014-000</p> <p>Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения № С/д-140/14 от 29.05.2014 г., № 18, выдан 05.07.2012</p> <p>Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения № С/д-140/14 от 29.05.2014 г., № 11, выдан 24.11.2012</p> <p>Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения № С/д-140/14 от 29.05.2014 г., № 12, выдан 05.07.2012</p> <p>Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения № С/д-140/14 от 29.05.2014 г., № 13, выдан 04.09.2012</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограниченного срока без установления в силу закона сроков действия, право;</p> <p>сведения об организациях, являющихся и о детальной информации о них, если таковой нет, для управления имуществом;</p> <p>сведения о должностных лицах, которые осуществляют функции государственной регистрации сделок, государственной регистрации или иной государственной регистрации;</p> <p>сведения о возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.</p>	
Инициатор государственной регистрации		Инициатор, Фамилия	



Заголовок			
ИДН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 5 раздела 2	Часть листов раздела 2.3	Часть раздела 4	Часть листа выписки 1.1
02.01.2024г. № КУИИ/001/2023-29429967		№: 02.01.01038.122	
Видовой номер:		№: 02.01.01038.122	
6	Зачисление в Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о передаче в пользование государственного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии сведений об участии общества недвижимости для государственной и муниципальной нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Помощники и системы с участием поставщиков, не на рассмотрении законодатель и процедура государственной регистрации права (перечень, переченьный кодекс, ограничительный срок или ограничение объекта недвижимости, сроки и условия объекта недвижимости)	отсутствует	
Инициатор государственной регистрации		Инициатор, Фамилия	



Лист 4 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Полное наименование объекта недвижимости


Титул			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4 - 1	Всего разделов 4	Всего листов выписки 11
№ № 2024/06/001/001/2023/04/001/001			
Кадстровый номер		№ 10:01/01018/2022	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения	
Федеральное агентство государственной регистрации и кадастровых дел Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр информации в сфере государственной регистрации и кадастровых дел" 125008, Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 1 Контактный центр: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 1, стр. 1 Контактный центр: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 1, стр. 1			
полное наименование объекта		информация, дата выписки	

Лист 5 Лист 8

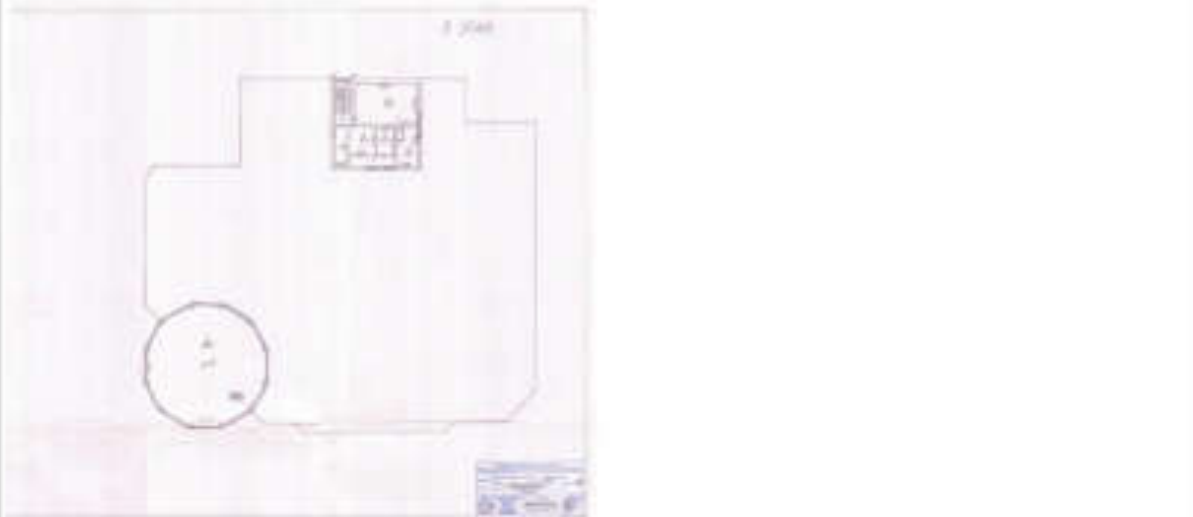
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План размещения объектов, находящихся на нем (или на нем)

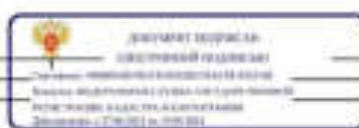
Титул			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5 - 6	Всего разделов 5	Всего листов выписки 13
№ № 2024/06/001/001/2023/04/001/001			
Кадстровый номер		№ 10:01/01018/2022	
План размещения объектов, находящихся на нем (или на нем)			
Масштаб 1			
Федеральное агентство государственной регистрации и кадастровых дел Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр информации в сфере государственной регистрации и кадастровых дел" 125008, Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 1 Контактный центр: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 1, стр. 1 Контактный центр: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 1, стр. 1			
полное наименование объекта		информация, дата выписки	

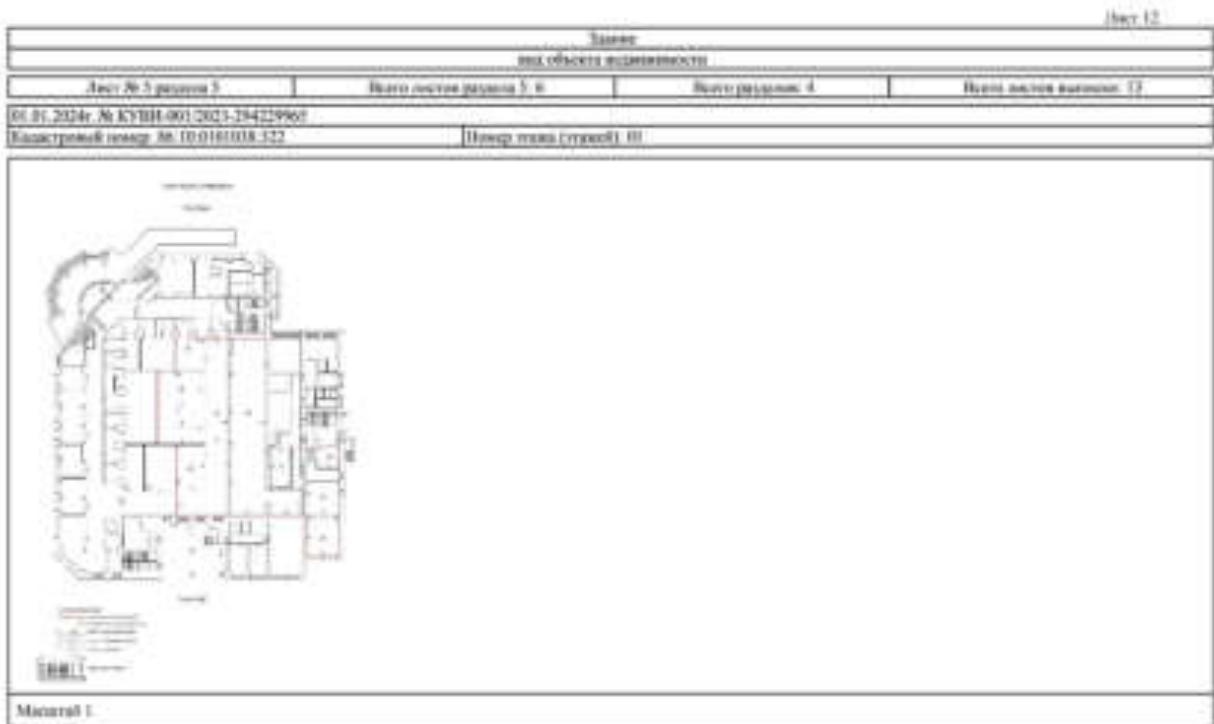
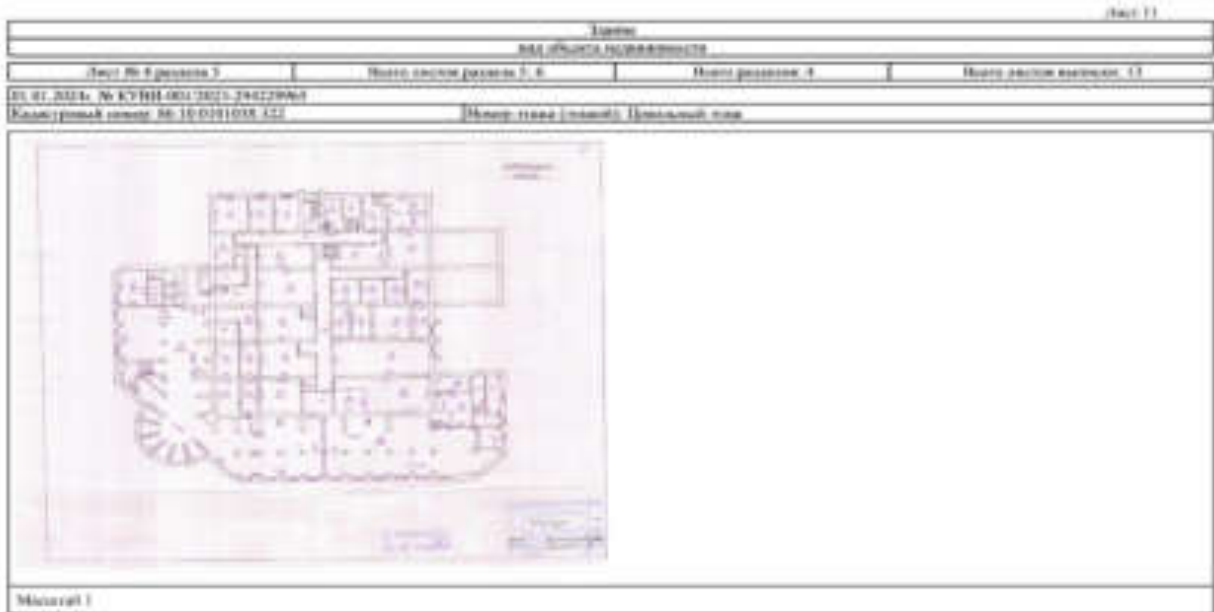


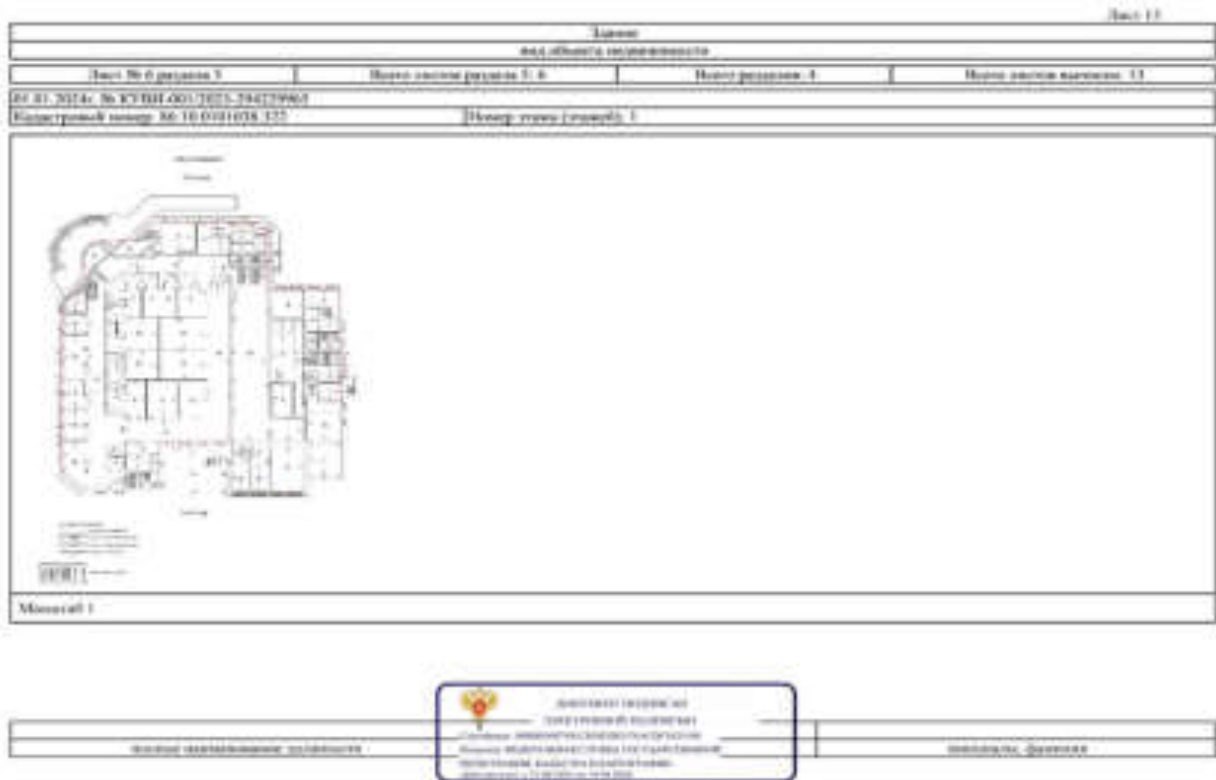
Лист 9			
Титул над объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Выдел листов раздела 5, в	Выдел разделов 4	Выдел листов выделов 13
Об. вл. 2024г. № КУИИИ-001/2023-7942799607			
Влаострой № 10/0101038-322		Плановый номер (субъект) 02	
			
Масштаб 1			



Лист 10			
Титул над объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Выдел листов раздела 5, в	Выдел разделов 4	Выдел листов выделов 13
Об. вл. 2024г. № КУИИИ-001/2023-7942799607			
Влаострой № 10/0101038-322		Плановый номер (субъект) 02	
			
Масштаб 1			







Лист № 3

Муниципальный район под области автономности	
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3. 3
28.12.2023, № КЭ/011-001/2023-284312173	
Кадастровый номер: № 03-01/01030.130	
Наименование участка:	
1. Земельный участок государственной регистрации права, право, ограниченное правом для возмездного и/или безвозмездного срочного использования	активно существует
2. Земельный участок государственной регистрации права, право, ограниченное правом для управления имуществом	активно существует
3. Земельный участок государственной регистрации права, который осуществляется в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности	
4. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом ипотеки	
5. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом залога	
6. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом аренды	
7. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом ипотеки	
8. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом залога	
9. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом ипотеки	
10. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом залога	
11. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом ипотеки	
12. Земельный участок государственной регистрации права, который является объектом залога	


 документ создан на
 официальном сайте
 Федеральной службы
 технической регламентации
 и контроля качества
 (www.gost.ru)

Лист № 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местонахождения земельного участка

Муниципальный район под области автономности			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3. 1	Всего листов 3	Всего листов выписки 4
28.12.2023, № КЭ/011-001/2023-284312173			
Кадастровый номер: № 03-01/01030.130			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500			


 документ создан на
 официальном сайте
 Федеральной службы
 технической регламентации
 и контроля качества
 (www.gost.ru)



Вход № 0114/01
13.12.2019
ПОДПИСЬ

 - **ipформат**[®]
информационные технологии



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание:

Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»

ул. Республики, д.85

г. Сургут

МО городской округ город Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

_____ год

хранить _____ лет



Техническое описание объектов недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район	
Муниципальное образование	городской округ город Сургут
Местонахождение	г. Сургут, ул.на Республика, д.85
Тип объекта	Здание
Назначение объекта	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославия»
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Самостоятельная характеристика	Общая площадь – 5648,1 кв.м
Назначение	Торговое
Классификация объекта по группам	A, A1, A2
по сооружениям	

2. Состав объекта

Классификация	Назначение специализация	Краткое описание	Общая площадь, в том числе подполья (кв.м)	Площадь застройки (кв.м)	Протяженность (м)	№ инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
A, A1, A2	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославия»	Четырехэтажное (3 этаж, цокольный этаж), нежилое, стены – кирпичные, объекты фальшивой плиты; фундамент – железобетонные сваи, перекрытия – железобетонные плиты, стены – кирпич	5648,1	2369,4		

Общая площадь здания	5648,1 кв. м
Площадь территории	0 кв.м
Площадь застройки территории	2369,4 кв. м
Площадь по дорогам и проездам	0 кв. м

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата



ПРИЛОЖЕНИЕ 13

(ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ)
к Инструкции о проведении
учета жилого фонда
в Российской Федерации

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»

(хозяйственное наименование)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(или объект учета)

Нежилое здание, Торговый центр «Юрславина»

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (Тюменская область)	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	Наименование	город Сургут
Населенный пункт	тип	город
	Наименование	Сургут
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	Наименование	Республики
Номер дома	85	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Печат орган государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

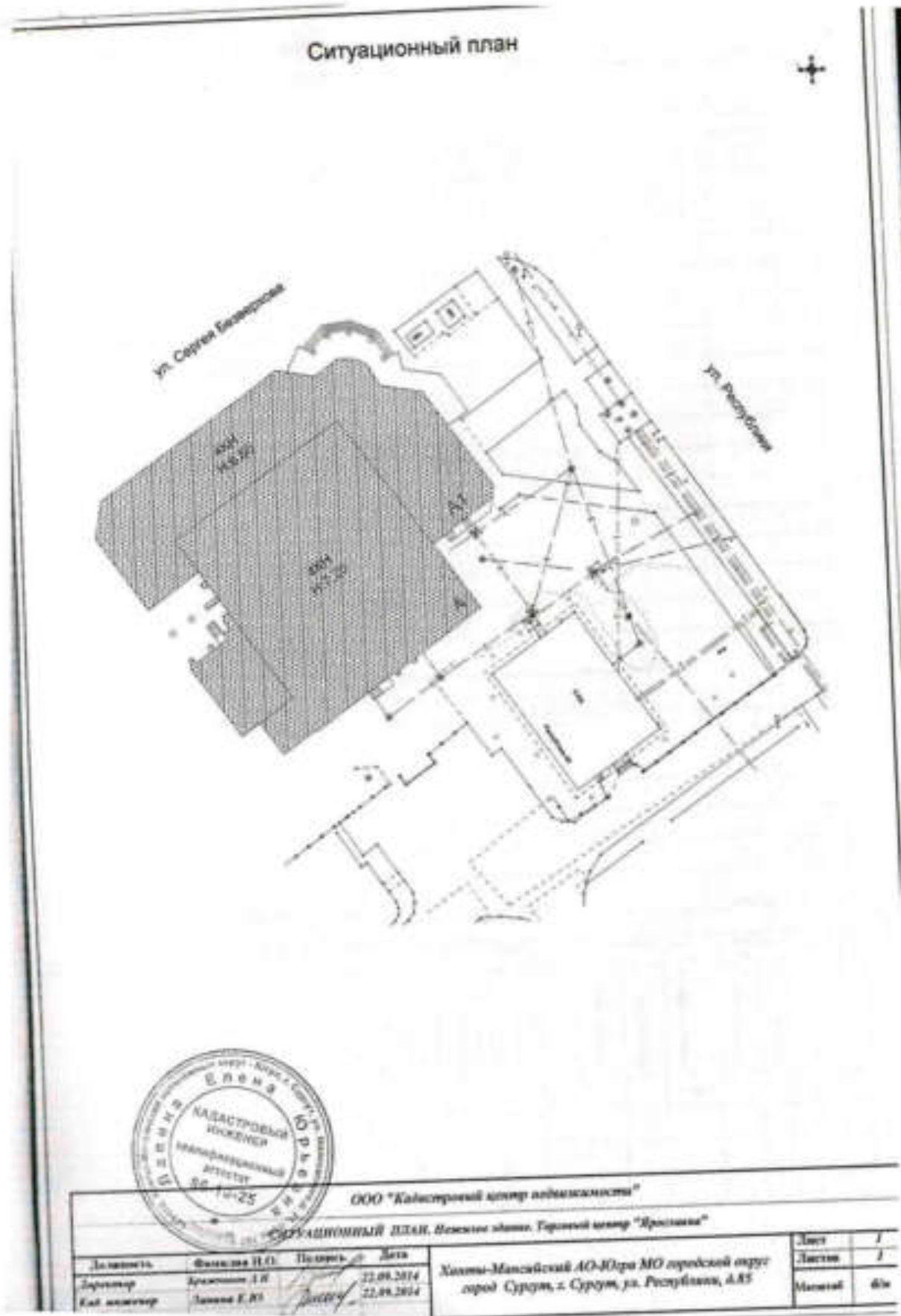
Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

Директор ООО
«КЦН»



(Бражкин Д.Н.)





Регистрация права собственности
(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата выдачи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, кем, когда и за каким № выданы	Должное участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правность записи

II. Эксплуатация земельного участка _____ кв.м.

по документам	Площадь участка		Неэксплуатированная площадь		
	факт.	эксплуатация	захламленная	озелененная	прочая грунт
		2269,4			

III. Благоустройство здания _____ 5648,1 кв.м.

Заказчик	Кодировка	Описание					Целевое назначение территории и использования	Использование				Другое	Примечание	
		От ГЭИ	От проектной (экспертной) организации	От собственника земельного участка	От АИТ	Прочие		С использованием территории	С использованием помещений	С использованием объектов	С использованием объектов			Жилая зона
5648,1	3648,1	5648,1				5648,1						5648,1		



VII. Технические условия служебных выписок

Листы _____ Значность _____ Итого № _____

№	Описание выписки	Значность	Итого №
1	Выписки по...		
2	Счета в...		
3	Счета в...		
4	Выписки...		
5	Итого...		
6	Итого...		
7	Итого...		
8	Итого...		
9	Итого...		
10	Итого...		

VI. Технические условия выписки для клиентов банка и обслуживаемых филиалов

Листы №1 Служебный документ. Выписки №2022. Число листов 01
 Для исполнения выписки №... За период...

№	Наименование выписки	Описание выписки	Технические условия выписки	Указание на...				Указание на...
				Указание на %	Указание на %	Указание на %	Указание на %	
1	Выписки	Итого выписки...		0	1	0	0	0,0
2	Итого в период...			0	1	0	0	0,0
3	Выписки...			0	1	0	0	0,0
4	Итого...			0	1	0	0	0,0
5	Итого...			0	1	0	0	0,0
6	Итого...			0	1	0	0	0,0
7	Итого...			0	1	0	0	0,0
8	Итого...			0	1	0	0	0,0
9	Итого...			0	1	0	0	0,0
10	Итого...			0	1	0	0	0,0

№ выписки, пронумерованной в 100-ю формулу...
 № выписки (гр. 9) в 100...
 удельный вес (гр. 7)



IX. Инвентаризационная стоимость (для пассив инвентаризационный), (руб.)

Одному субъекту
Муниципального округа

Инвентаризационная стоимость
на 31.12.2024 г. 61 238 170,00 руб.
в том числе 2024 г. 61 238 170,00 руб.

Инвентаризационная стоимость (в рублях)

Итого: 61 238 170,00 руб.

Муниципальная собственность (в рублях)

Муниципальный имущественный комплекс

Е. Н. Делла, Контрольный инспектор, Заместитель Е.Ю. Крамаренко Д.М.
Е. Н. Делла, Директор



Платежная на основании учета

№	Итого	Муниципальная собственность (в рублях)	Муниципальный имущественный комплекс (в рублях)

Результаты инвентаризации (в рублях)

Адрес:	Итого
Муниципальный округ	
Муниципальный имущественный комплекс	
Итого:	

XI. Стоимость инвентаризационных обязательств

Вид обязательств (в рублях)	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	п	с	т
Баланс на 31.12.2024 г.												

XII. Описание обязательств (в рублях)

Титульные обязательства и иные обязательства являются имуществом по законодательству субъектов Российской Федерации и подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) субъектов Российской Федерации и включаются в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) субъектов Российской Федерации. Для включения в Единый государственный реестр недвижимости обязательства должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) субъектов Российской Федерации.

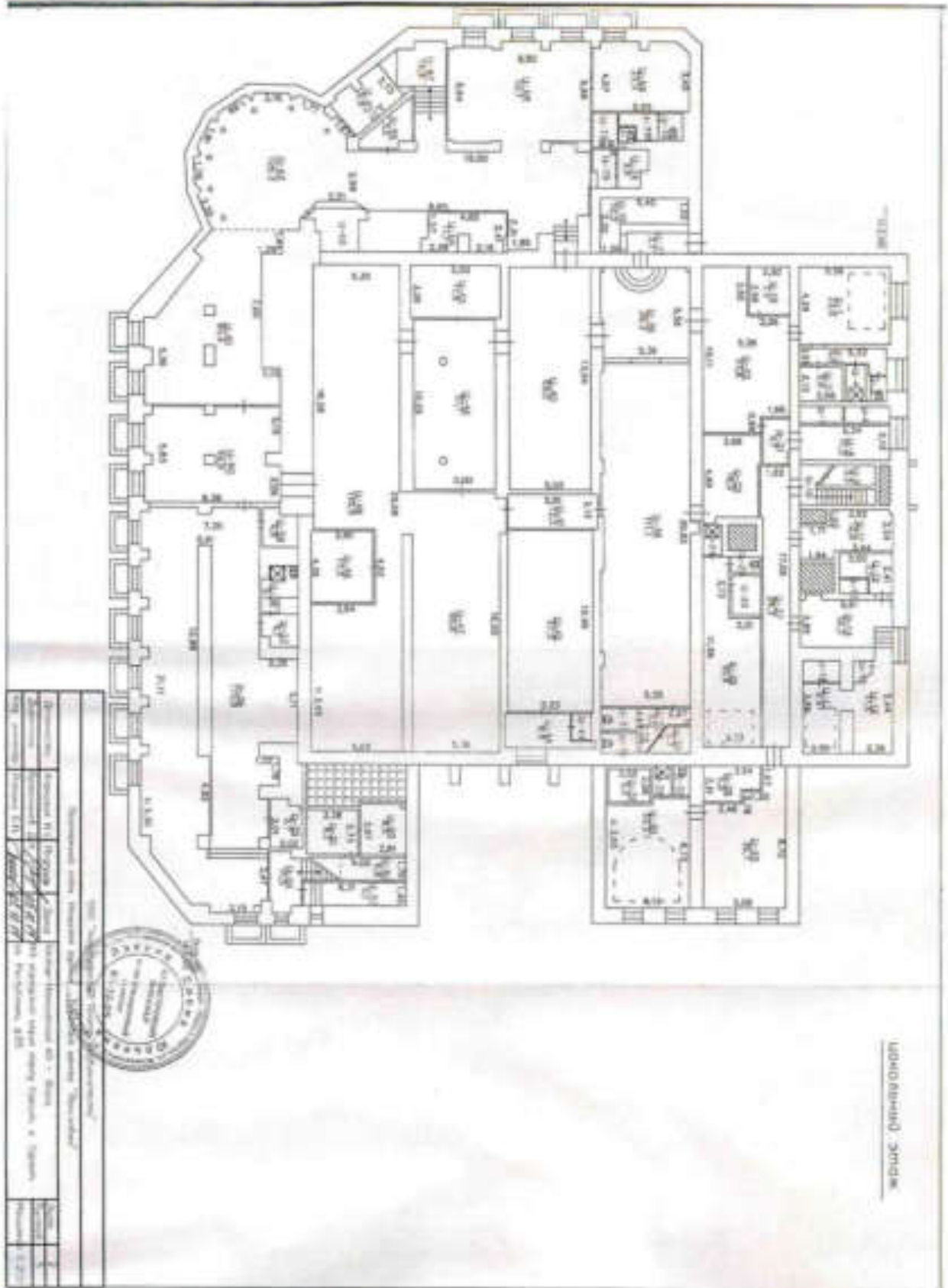
Исходя из вышесказанного обязательства по обязательствам являются имуществом по законодательству субъектов Российской Федерации и подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) субъектов Российской Федерации и включаются в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) субъектов Российской Федерации.

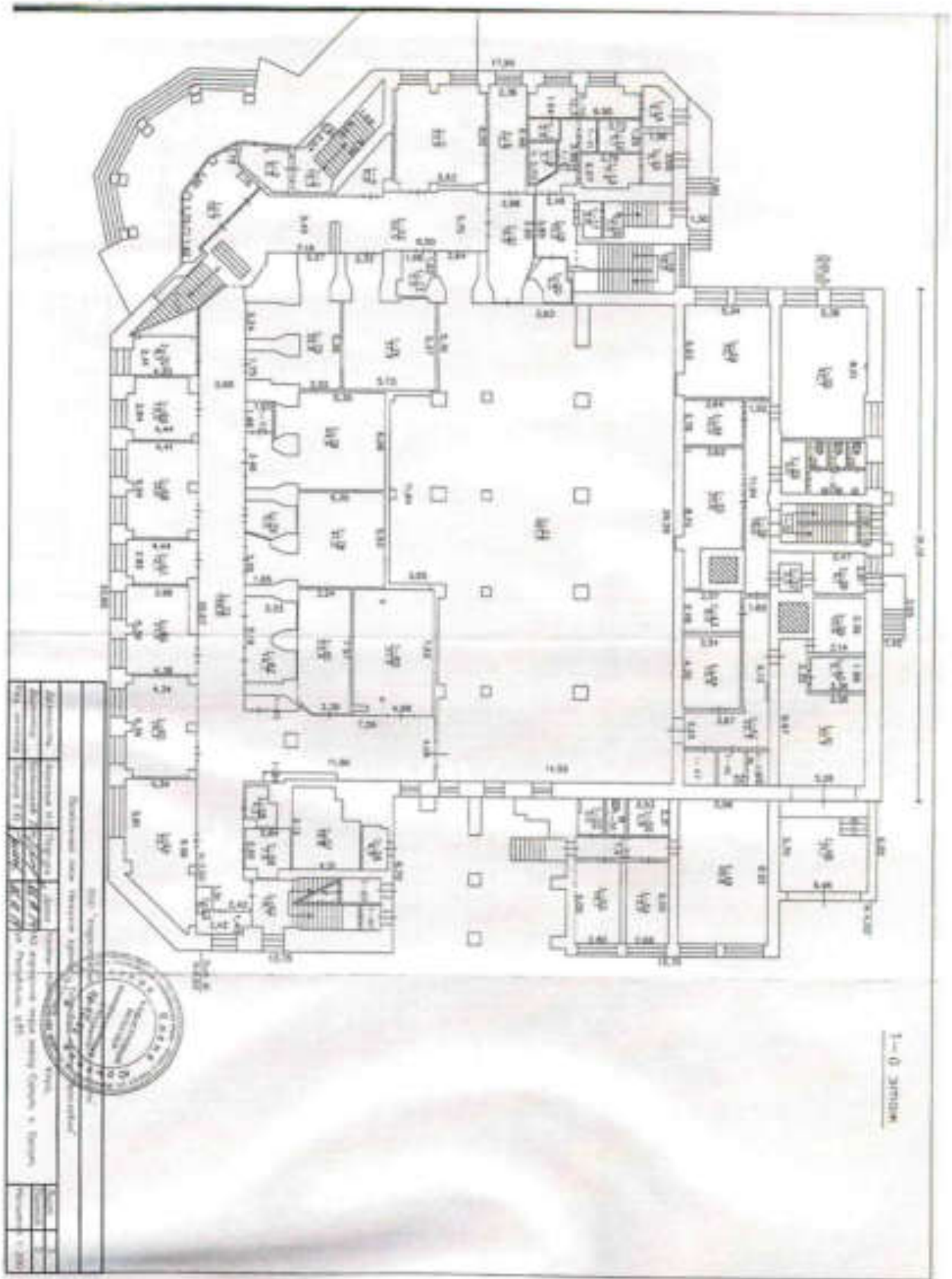
Для этих обязательств предусмотрена регистрация в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) субъектов Российской Федерации.

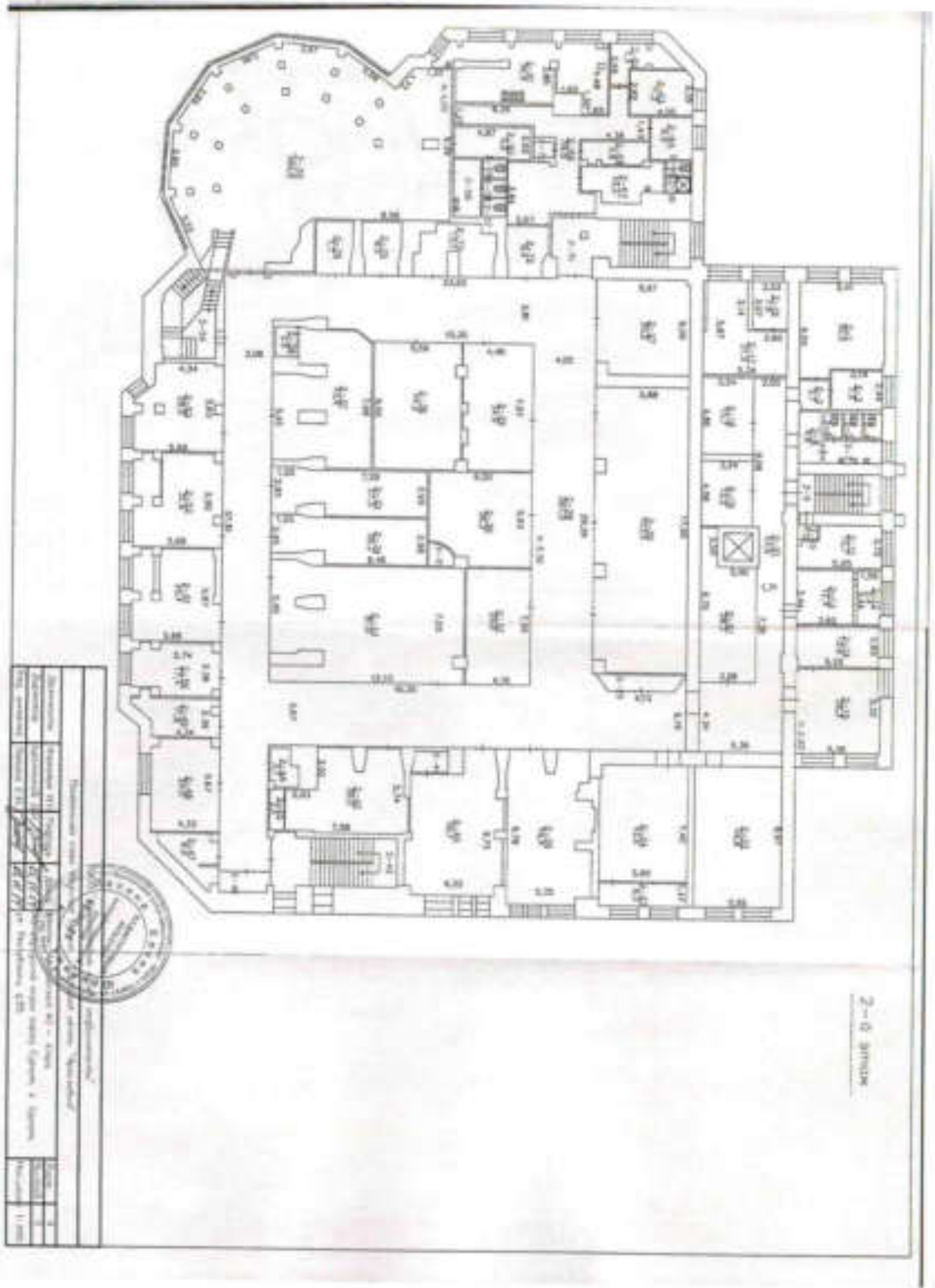
VIII. Исчисленные восстановительная и действующая стоимость здания и его частей

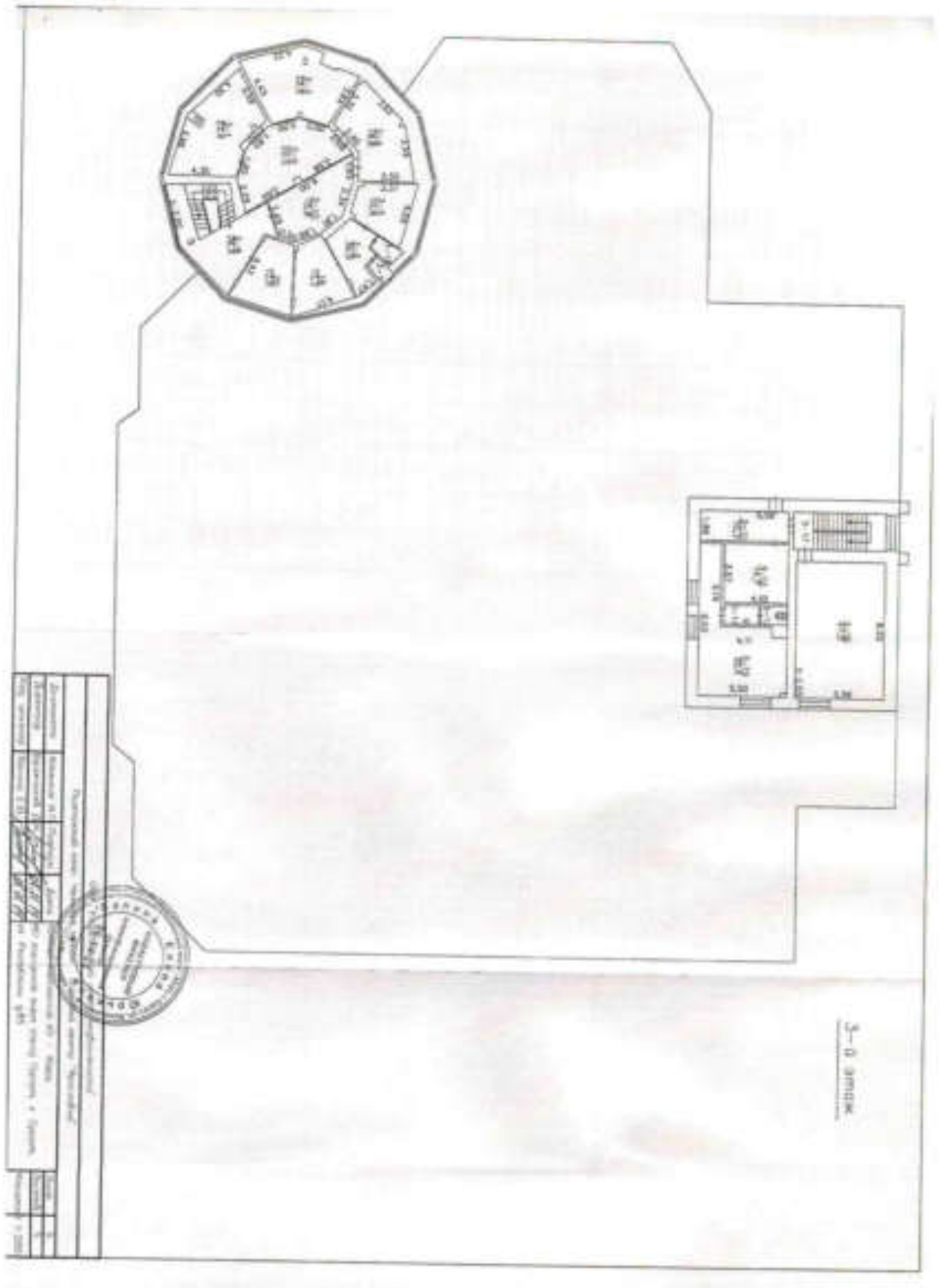
№	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Средняя стоимость на дату ввода в эксплуатацию	Индекс	Средняя стоимость на дату инвентаризации	Средняя стоимость на дату инвентаризации	Средняя стоимость на дату инвентаризации	Средняя стоимость на дату инвентаризации	Средняя стоимость на дату инвентаризации	Средняя стоимость на дату инвентаризации	Средняя стоимость на дату инвентаризации	Средняя стоимость на дату инвентаризации
1	Здание	2019	10,0	125,0	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00
2	Части здания	2019	10,0	125,0	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00	12,500,000,00
3	Итого				25,000,000,00	25,000,000,00	25,000,000,00	25,000,000,00	25,000,000,00	25,000,000,00	25,000,000,00	25,000,000,00











Экспликация

к поэтажному плану строения

реализованной в г/рз (другом поселении)

Страница

по ул. (пер.)

Республики

№ 81

№	Экспликация помещений (наименование, назначение)	Назначение помещений (наименование, назначение)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещений по внутреннему обмеру	Высота помещений по наружному обмеру	Назначение	
				полезная	эксплуатационная (подсобная)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
20/01/0	/Жилищная	Ц-1	бассейн	3,56*4,29	23,9		23,9	2,63	быт. обсл.
		Ц-2	коридор	3,33*0,95+0,63*1,06		3,8	3,8		быт. обсл.
		Ц-3	туалет	0,99*1,34		1,5	1,5		быт. обсл.
		Ц-4	душевая	1,22*2,24		2,7	2,7		быт. обсл.
		Ц-5	ванная	2,72*2,66	3,6		3,6		быт. обсл.
		Ц-6	подсобная	1,08*2,80		2,8	2,8		быт. обсл.
		Ц-7	подсобная	1,08*2,69		2,7	2,7		быт. обсл.
		Ц-8	коридор	2,10*5,24		11,0	11,0		быт. обсл.
		Ц-9	подсобная	(2,33+3,27)*0*1,18		3,3	3,3		быт. обсл.
		Ц-10	лестничная клетка	4,63*0,95+(0,97+2,01)/2*1,07+0,39*0,97		6,4	6,4		быт. обсл.
		Ц-11	подсобная	3,38*2,34+0,49*1,94+0,18*0,26+1,82*1,71		12,8	12,8		быт. обсл.
		Ц-12	раздевальня	2,41*3,08+0,97*1,79		5,5	5,5		быт. обсл.
		Ц-13	подсобная	0,89*1,71		1,5	1,5		быт. обсл.
		Ц-14	коридор	2,83*3,61+0,38*0,10+0,31*0,98		16,3	16,3		быт. обсл.
		Ц-15	подсобная	(0,74+1,42)/2*1,11		1,2	1,2		быт. обсл.
		Ц-16	ванная	3,44*2,36+(0,74+1,42)/2*1,11	11,6		11,6		быт. обсл.
		Ц-17	бассейн	3,89*2,30	8,9		8,9		быт. обсл.
		Ц-18	ванная	1,27*2,24	2,8		2,8		быт. обсл.
		Ц-19	комната отдыха	2,96*2,50		7,4	7,4		быт. обсл.
		Ц-20	ванная	10,11*3,26+3,06*2,66+0,98*1,66	43,6		43,6		быт. обсл.
		Ц-21	коридор	2,73*1,55+0,78*0,73		4,1	4,1		быт. обсл.
		Ц-22	балк.	4,99*3,68+0,42*0,78+3,27*0,20	18,8		18,8		террас.
		Ц-23	душевая	1,87*1,15		2,2	2,2		быт. обсл.
		Ц-24	туалет	0,96*1,86		1,8	1,8		быт. обсл.



Инициатор	Статус сделки по состоянию на дату	Процент участия в сделке		Средства в рублях	Средства в долларах	Итого	Итого	Итого	Итого
		Средства в рублях	Средства в долларах						
1	22	4,3	4,3	2.894,00	0,00	2.894,00	0,00	2.894,00	0,00
2	21	4,3	4,3	11.811,70	2.319,50	14.131,20	0,00	14.131,20	0,00
3	20	20,3	20,3	17.009,60	6.891,00	23.900,60	0,00	23.900,60	0,00
4	19	4,9	4,9	2.219,20	2.879,00	5.098,20	0,00	5.098,20	0,00
5	18	20,7	20,7	8.332,00	2.712,00	11.044,00	0,00	11.044,00	0,00
6	17	11,9	11,9	6.719,10	6.470,00	13.189,10	0,00	13.189,10	0,00
7	16	11,9	11,9	3.369,20	0,00	3.369,20	0,00	3.369,20	0,00
8	15	4,9	4,9	5.794,00	0,00	5.794,00	0,00	5.794,00	0,00
9	14	11,9	11,9	1.104,00	0,00	1.104,00	0,00	1.104,00	0,00
10	13	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
11	12	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
12	11	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
13	10	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
14	9	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
15	8	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
16	7	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
17	6	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
18	5	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
19	4	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
20	3	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
21	2	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
22	1	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00

Инициатор	Статус сделки по состоянию на дату	Процент участия в сделке		Средства в рублях	Средства в долларах	Итого	Итого	Итого	Итого
		Средства в рублях	Средства в долларах						
1	22	4,3	4,3	2.894,00	0,00	2.894,00	0,00	2.894,00	0,00
2	21	4,3	4,3	11.811,70	2.319,50	14.131,20	0,00	14.131,20	0,00
3	20	20,3	20,3	17.009,60	6.891,00	23.900,60	0,00	23.900,60	0,00
4	19	4,9	4,9	2.219,20	2.879,00	5.098,20	0,00	5.098,20	0,00
5	18	20,7	20,7	8.332,00	2.712,00	11.044,00	0,00	11.044,00	0,00
6	17	11,9	11,9	6.719,10	6.470,00	13.189,10	0,00	13.189,10	0,00
7	16	11,9	11,9	3.369,20	0,00	3.369,20	0,00	3.369,20	0,00
8	15	4,9	4,9	5.794,00	0,00	5.794,00	0,00	5.794,00	0,00
9	14	11,9	11,9	1.104,00	0,00	1.104,00	0,00	1.104,00	0,00
10	13	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
11	12	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
12	11	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
13	10	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
14	9	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
15	8	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
16	7	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
17	6	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
18	5	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
19	4	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
20	3	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
21	2	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00
22	1	11,9	11,9	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00	11.811,70	0,00



№ п/п	Инициалы	Фамилия	Имя отчество	Дата рождения	Специальность	Среднее образование	Средний балл		Средний балл по специальности	Средний балл по специальности (с учетом оценок)
							Эксперт	Средний балл		
1	И.И.	И.И.	И.И.	1980.01.01	Инженер	Высшее	4.5	4.5	4.5	4.5
2	И.И.	И.И.	И.И.	1985.02.02	Инженер	Высшее	4.0	4.0	4.0	4.0
3	И.И.	И.И.	И.И.	1990.03.03	Инженер	Высшее	3.5	3.5	3.5	3.5
4	И.И.	И.И.	И.И.	1995.04.04	Инженер	Высшее	3.0	3.0	3.0	3.0
5	И.И.	И.И.	И.И.	2000.05.05	Инженер	Высшее	2.5	2.5	2.5	2.5
6	И.И.	И.И.	И.И.	2005.06.06	Инженер	Высшее	2.0	2.0	2.0	2.0
7	И.И.	И.И.	И.И.	2010.07.07	Инженер	Высшее	1.5	1.5	1.5	1.5
8	И.И.	И.И.	И.И.	2015.08.08	Инженер	Высшее	1.0	1.0	1.0	1.0
9	И.И.	И.И.	И.И.	2020.09.09	Инженер	Высшее	0.5	0.5	0.5	0.5
10	И.И.	И.И.	И.И.	2025.10.10	Инженер	Высшее	0.0	0.0	0.0	0.0

№ п/п	Инициалы	Фамилия	Имя отчество	Дата рождения	Специальность	Среднее образование	Средний балл		Средний балл по специальности	Средний балл по специальности (с учетом оценок)
							Эксперт	Средний балл		
11	И.И.	И.И.	И.И.	1980.01.01	Инженер	Высшее	4.5	4.5	4.5	4.5
12	И.И.	И.И.	И.И.	1985.02.02	Инженер	Высшее	4.0	4.0	4.0	4.0
13	И.И.	И.И.	И.И.	1990.03.03	Инженер	Высшее	3.5	3.5	3.5	3.5
14	И.И.	И.И.	И.И.	1995.04.04	Инженер	Высшее	3.0	3.0	3.0	3.0
15	И.И.	И.И.	И.И.	2000.05.05	Инженер	Высшее	2.5	2.5	2.5	2.5
16	И.И.	И.И.	И.И.	2005.06.06	Инженер	Высшее	2.0	2.0	2.0	2.0
17	И.И.	И.И.	И.И.	2010.07.07	Инженер	Высшее	1.5	1.5	1.5	1.5
18	И.И.	И.И.	И.И.	2015.08.08	Инженер	Высшее	1.0	1.0	1.0	1.0
19	И.И.	И.И.	И.И.	2020.09.09	Инженер	Высшее	0.5	0.5	0.5	0.5
20	И.И.	И.И.	И.И.	2025.10.10	Инженер	Высшее	0.0	0.0	0.0	0.0



№	Инициалы, фамилия и отчество	Подпись	Дата	Содержание	№	Содержание	Средняя зарплата		Средняя зарплата по плану	Средняя зарплата по факту	Средняя зарплата по плану	Средняя зарплата по факту
							Планируемая	Фактическая				
1	Иванов И.И.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
2	Петров П.П.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
3	Сидоров С.С.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
4	Климов К.К.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
5	Васильев В.В.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
6	Попов П.П.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
7	Смирнов С.С.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
8	Морозов М.М.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
9	Иванов И.И.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
10	Петров П.П.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	

№	Инициалы, фамилия и отчество	Подпись	Дата	Содержание	№	Содержание	Средняя зарплата		Средняя зарплата по плану	Средняя зарплата по факту	Средняя зарплата по плану	Средняя зарплата по факту
							Планируемая	Фактическая				
11	Иванов И.И.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
12	Петров П.П.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
13	Сидоров С.С.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
14	Климов К.К.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
15	Васильев В.В.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
16	Попов П.П.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
17	Смирнов С.С.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
18	Морозов М.М.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	
19	Иванов И.И.		01.01.2024	Средняя зарплата по плану	100	100	100	100	100	100	100	
20	Петров П.П.		01.01.2024	Средняя зарплата по факту	100	100	100	100	100	100	100	



1	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12
						площадь по форме	площадь по внутреннему обмеру					
Дата записи и ссылка на планы	этажи (полы) с 1 этажа и коридоры (малозаметно)	номер помещения (инвентарный)	наименование помещения (инвентарный) стр. кадастра в т.ч.	назначение частей помещений, типа комнаты, конструктор, лоджия, балкон, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площади по внутреннему обмеру	площадь по форме	площадь по внутреннему обмеру	итого по этажу, строению	высота помещений по внутреннему обмеру	назначение		
			3-2	коридор	$0,37*1,10$		0,4	0,4				коридор
			3-3	кабинет	$22,6*1-0,37*0,22$	22,5		22,5				кабинет
			3-4	кабинет	$18,8*1$	18,8		18,8				бытов. обсл.
			3-5	инженерная	$18,8*1$		18,8	18,8				коридор
			3-6	парикмахерская	$8,6*1$	8,6		8,6				бытов. обсл.
			3-7	кладовая	$1,31*0,68$		1,2	1,2				коридор
			3-8	инженерная	$26,3*1-0,37*0,22$		26,4	26,4				коридор
			3-9	кладовая	$22,7-0,43*0,37$		22,3	22,3				коридор
			3-10	кабинет	$13,8*1$	13,8		13,8				коридор
			3-11	кладовая	$1,86*3,56$		18,3	18,3				коридор
			3-12	инженерная	$3,87*4,00$		14,7	14,7				коридор
			3-13	туалет	$1,17*1,72$		2,0	2,0				коридор
			3-14	инженерная	$1,18*2,17-0,29*0,10$		2,3	2,3				коридор
			3-15	кабинет	$9,32*3,30-3,19*4,11-0,89*0,63-0,39*0,25$	36,4		36,4				коридор
			3-16	инженерная	$8,33*3,56$		47,3	47,3				коридор
			3-17	инженерная	$2,31*3,78$		13,4	13,4				коридор
			3-18	парикмахерская	$1,62*1,83$		1,7	1,7				бытов. обсл.
			3-19	парикмахерская	$12,2*1$	12,2		12,2				бытов. обсл.
			3-20	парикмахерская	$12,6*1$	12,6		12,6				бытов. обсл.
Итого по III этажу:						144,3	133,5	297,8				
Итого по зданиям:						3883,3	1954,6	5837,9				
						основ	вспом	итого				
Торговые:						3128,4	1726,8	4855,2				
Общественное питание:						228,3	97,6	325,9				
Бытовые обслуживающие:						257,6	168,4	426				
Лечебные:						38,3	1,7	40				



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»

(Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФССФ России 07 сентября 2010г.)

Исх. №310124/01 от 31.01.2024г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю
От ООО «УК «ОРЕОЛ» ДУ ЗПИФ рентный «Югра
Рентный Фонд

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по заданию на оценку №1 от 9 января 2024г. к договору № Р-118/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 17 июля 2023 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

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

1. Выписки из ЕГРН;
2. Тех.паспорт на здание;
3. Реестр арендаторов;
4. Данные о доходах и эксплуатационных расходах;
5. Фотографии объектов оценки.

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 отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Также заказчик подтверждает следующую информацию:

- Все указанные в реестре арендаторов договоры аренды на дату оценки пролонгированы и действуют.
- По состоянию на дату оценки объект оценки используется по прямому назначению – торговые помещения (ТЦ «Ярославна»).



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

Приложения:

1. Реестр арендаторов;
2. Данные о доходах и эксплуатационных расходах;

Генеральный директор _____



Д.В. Сукманов



Данные о доходах и эксплуатационных расходах

Бюджет доходов и расходов

ТЦ Ярославля
ЭТНБ ректний "Югра Ректний Фонд"

Основные данные по объекту:	Факт 21	Факт 22	Факт 12 мес 23
Общая площадь, кв.м	5 648,1	5 648,1	5 648,1
Арендаторская площадь, кв.м	3 839,1	3 839,1	3 839,1
Оценочная стоимость объекта	171 948	151 848	171 180
Стоимость приобретения	171 948	171 948	171 948

тыс.руб.			
Ключевые показатели деятельности	Факт 21	Факт 22	Факт 12 мес 23
Выручка, тыс.руб.	32 983	33 864	33 847
Расходы (без учета ремонта)	21 017	19 290	19 488
Прибыль (без учета ремонта)	11 967	14 574	14 179
Доходность, в % годовых	6,3%	8,1%	8,8%
Заполняемость, в %	76,4%	78,1%	88,9%
Средняя ставка аренды за 1 кв.м, руб. с НДС	1 125	1 110	1 083
Оценочная стоимость объекта за период	188 888	171 332	182 025

Нормированные статьи			
	Факт 21	Факт 22	Факт 12 мес 23
Выручка от аренды (с НДС) - справочно	39 580	40 637	40 574
Выручка, всего	32 983	33 864	33 847
Выручка по вл. договорам аренды_постоянная часть	32 735	33 566	33 267
Выручка по вл. договорам аренды_переменная часть	248	298	580
Прочие доходы			
Расходы, всего	21 017	19 290	19 488
Расходы на содержание ТЦ	11 940	10 952	11 208
Электроснабжение, электроподключение	2 418	2 466	2 980
Теплоснабжение	2 807	1 486	1 242
Водоснабжение, водоотведение	311	349	293
Охрана	2 339	1 818	1 722
ОПС	427	411	336
Расходы по передаче санитарному и техническому содержанию	3 841	4 611	4 666
Вознаграждение УИ (ОРЕОЛ УИ)	3 508	3 508	3 508
Расходы на ремонт	0	0	17 344
Налог	4 583	4 342	4 258
налог на имущество	4 013	3 974	3 974
налог на землю	168	368	244
зачеты на кап. ремонт	0	0	0
Страхование	175	167	134
Прочие расходы	380	387	400
Прибыль по объекту	11 967	14 574	14 185
Прибыль по объекту, без учета ремонта	11 967	14 574	14 179



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА





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 26 мая 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ЛАО 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 СТРАХОВОМ СЛУЧАЕ:	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:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - 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:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения 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. Возмещение ущерба производится в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление события, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считаются территории 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 Выгодоприобретателю в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателю предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик выполнял требования законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ЛАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных клиентов ИК/77 ДБМР



(Подпись)
«26» мая 2023 г.

Ивановичева М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(Подпись) М.П.

(Лазарев Л.Ю.)





РОСГОСТРАХ



ПОЛИС №308/2023/СП134/765

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 308/2023/СП134/765 от 11.10.2023г. (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:	Крылов Сергей Сергеевич (ИНН 773135041307) Адрес регистрации: 121351, г. Москва, ул. Партизанская, д. 20, кв. 26
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» ноября 2023 г. по «31» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законному, заключенному договору на проведение оценки и (или) платежным 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 действительным (безусловным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных аккредитованной 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, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность вложения 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: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия Договора страхования и в пределах территории страхования. Территория страхования считается территорией Российской Федерации; 2. Делом (действием) (бездействием), приведшим к причинению ущерба, является дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодприобретателем в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия Договора страхования; 4. Выгодприобретателем предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик соблюдал требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступает в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по клиентским проектам реализует корпоративных продаж (ИИ/П/Д/МАР)

(Юридикария М.И.)
№ 11
«11» октября 2023г.



Страхователь:
Крылов Сергей Сергеевич

(Крылов С.С.)





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:	 ООО "ЛЛ-КОНСАЛТ" Лазарев Павел Юрьевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
				01B611B8002AB0BDA44F64239B0 4772F7E с 23.06.2023 14:00 по 23.09.2024 14:00 GMT+03:00	02.02.2024 13:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа