



ЛЛ-КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества

22 года

ОТЧЕТ 7506/0824

об оценке справедливой стоимости торгового центра «Ярославна»,
общей площадью 5 648,1 кв. м, 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 августа 2024г.

Дата составления отчета:
2 августа 2024 г.

Заказчик:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра
Рентный фонд»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01

Передан через Диадок 05.08.2024 17:32 GMT+03:00
f01358af-d6de-46e5-90c6-32ff6ca5ae1b
Страница 1 из 108



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку №2 от 15 июля 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» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадь 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, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадь 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 августа 2024г. составила без НДС*:

157 090 000 (Сто пятьдесят семь миллионов девяносто 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»

Оценщик

Дата составления отчета

Лазарев П.Ю.

Крылов С.С.

2 августа 2024 г.



Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд»

Отчет: 7506/0824

Передан через Диадок 05.08.2024 17:32 GMT+03:00
 f01358af-d6de-46e5-90c6-32ff6ca5ae1b
 Страница 2 из 108



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, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	125 672 000
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	31 418 000
-	Итого	157 090 000

* 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

Крылов С.С.

Дата составления отчета

2 августа 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	19
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	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	100



1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	2 августа 2024 г.
Порядковый номер отчета	7506/0824

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку №2 от 15 июля 2024г. к договору № Р-118/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 17 июля 2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	1. Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322; 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.
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 рентного 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
	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
3	Федеральный закон, 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	
4.2	Предпосылки стоимости
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	Дата оценки
2 августа 2024г.	
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. - Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. - В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. - Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной 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	Стоимость услуг
Стоимость Услуг НДС не облагается на основании Уведомления Инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по г. Москве о возможности применения упрощенной системы налогообложения от 28.09.2021 г. № 324.	
11.2	Порядок оплаты:
Оплата оказанных услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг.	
11.3	Срок проведения оценки
До 02 августа 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 – №039670-1 от 24.06.2024 г. Оценка движимого имущества – №039704-2 от 24.06.2024 г. Оценка бизнеса – №039719-3 от 24.06.2024 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» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Югра Рентный Фонд» (ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд»)
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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 220/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 29.05.2024 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 в 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 – Владелец 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, 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 22.02.2008

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, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	Выписка из ЕГРН
Литера	A, A1, A2	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.	219 465 058,76	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 отличается хорошей транспортной доступностью.

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	Арендваемая 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 этаж	2.32	Договор № 2021-06-2-32 от 01.06.2021 аренды нежилого помещения	Загирова Нелли Маратовна (ИП)	кожгалантерея	01.06.21	31.03.2023	29,80	нет	10 815,44		10 815,44	322 299,99		11 месяцев с автоматической пролонгацией
2	3У	1						5,00	-	-	-	-	-		
3	3У	1						4,00	-	-	-	-	-		
4	1 этаж	1.20	Договор № 2019-07-1-20 от 01.07.2019 аренды нежилого помещения	Новодворский Александр (ИП)	фотостудия	01.07.19	31.01.2023	5,50	нет	30 510,00		30 510,00	167 805,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
5	1 этаж	1.22	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	33 000,00		33 000,00	33 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
6	1 этаж	1.22ч	Договор № 2021-05-1-22ч/2 от 01.05.2021 аренды нежилого помещения	Петков Т. Х.(ИП)	кофе, десерты	01.05.21	28.02.2023	2,50	нет	52 800,00		52 800,00	132 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
7	1 этаж	1.24-30, 1.34-36	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	9 564,41	ХВС, ГВС, ЭЭ	9 564,41	1 221 374,77		30.09.2024
8	1 этаж	1.4	Договор № 2016-08-1-4 от 01.08.16 г. аренды нежилого помещения	Арбин В.В. (ИП)	сотовые телефоны	01.08.16	31.12.2021	6,60	нет	33 915,30		33 915,30	223 840,98		11 месяцев с автоматической пролонгацией
9	1 этаж	1.49-55	Договор № 2018-02-1-49-55 от 14.02.2018г. аренды нежилого помещения	СИТ ООО	офис	14.02.18	30.06.2023	96,60	нет	8 954,35		8 954,35	864 990,02		11 месяцев с автоматической пролонгацией
10	1 этаж	1.5	Договор аренды № 2019-07-1-5 от 01.07.2019 г. нежилого помещения	Дворяк В.А. (ИП)	магазин одежды	01.07.19	28.02.2023	33,90	нет	20 141,03		20 141,03	682 780,98		11 месяцев с автоматической пролонгацией
11	1 этаж	1.6						15,20	-	-	-	-	-		
12	1 этаж	1.64	Договор № 2019-10-1-64 от 01.10.2019 аренды нежилого помещения	Николаева Надежда Владимировна (ИП)	аптека	01.10.19	31.05.2023	31,40	нет	18 700,00		18 700,00	587 180,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
13	1 этаж	1.64ч	Договор № 2017-ЮРФ-04-1-64 от 17 апреля 2017 г. аренды нежилого помещения	Оганнисян Анастас Аршавирович (ИП)	ювелирная мастерская	17.04.17	31.08.2023	2,30	нет	22 372,91		22 372,91	51 457,70		11 месяцев с автоматической пролонгацией
14	1 этаж	1.65	Договор № 2024-05-1-65 от 06.05.2024 аренды нежилого помещения	«СИБИРСКИЙ ВАГОН»(ООО)		06.05.24	31.03.2025	26,40	нет	16 969,70		16 969,70	448 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
15	1 этаж	1.66	Договор № 2016-08-1-66 от 01.08.2016г.аренды нежилого помещения	Соловьева В. Н.(ИП)	одежда	01.08.16	31.10.2023	21,60	нет	16 500,00		16 500,00	356 400,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
16	1 этаж	1.67						12,10	-	-	-	-	-		
17	1 этаж	1.68	Договор № 2021-09-1-68 от 28.09.2021 аренды нежилого помещения	Абубакиров И. И.(ИП)	табаков	28.09.21	30.06.2023	25,00	нет	18 700,00		18 700,00	467 500,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд»

Отчет: 7506/0824

Передан через Диадок 05.08.2024 17:32 GMT+03:00
 f01358af-d6de-46e5-90c6-32ff6ca5ae1b
 Страница 20 из 108



№ 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	1 этаж	1.69	Договор № 2022-08-1-69 от 01.08.2022 аренды нежилого помещения	Расулов Курбан Рабазанович(ИП)	магазин	01.08.22	30.06.2023	15,50	нет	18 000,00		18 000,00	279 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
19	1 этаж	1.7-15	Договор № 2018-ЮРФ-03-1-7-15 от 15.03.2018г. аренды нежилого помещения	Хомык Игорь Петрович (ИП)	фермерский магазин	15.03.18	31.08.2023	48,80	нет	13 423,73		13 423,73	655 077,88		11 месяцев с автоматической пролонгацией
20	1 этаж	1.70	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	31.08.2023	8,10	нет	22 372,89		22 372,89	181 220,40		11 месяцев с автоматической пролонгацией
21	1 этаж	1.72	Договор № 2015-06-1-СБ от 18.06.2015 г. аренды нежилого помещения	Сбербанк России (ПАО)	банкмат	18.06.15	31.08.2023	1,00	нет	50 847,50		50 847,50	50 847,50		11 месяцев с автоматической пролонгацией
22	1 этаж	1.72ч	Договор б/н от 25.04.2006 г. аренды нежилого помещения	Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка "ФК Открытие"	банкмат	25.04.06		1,00	нет	35 000,00		35 000,00	35 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
23	1 этаж	1.72ч	Договор № 2018-11-1-72ч от 06.11.2018 аренды нежилого помещения	Интернет Решения (ООО)	почтомат	06.11.18	31.05.2023	1,00	нет	33 000,00		33 000,00	33 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
24	1 этаж	1.73						5,50		-		-	-		
25	1 этаж	1.74	Договор № 2020-08-1-74 от 01.08.2020 аренды нежилого помещения	Гомцян М.М. (ИП)	хоз.магазин	01.08.20	30.04.2023	37,40	нет	19 017,06		19 017,06	711 238,01		11 месяцев с автоматической пролонгацией
26	1 этаж	1.75	Договор № 2018-10-1-75 от 10.10.2018 аренды нежилого помещения	Степанян В.А.	магазин игрушек	10.10.18	30.04.2023	32,60	нет	19 016,84		19 016,84	619 948,98		11 месяцев с автоматической пролонгацией
27	1 этаж	1.76-77	Договор № 2024-03-1-76,77 от 11.03.2024 аренды нежилого помещения	Бардюжа Александр Владимирович (ИП)	магазин	11.03.24	31.01.2025	47,70	нет	16 779,50		16 779,50	800 382,01		11 месяцев с автоматической пролонгацией
28	1 этаж	1.78	Договор № 2021-01-1-78 от 27.01.2021 аренды нежилого помещения	Сафиханова Мэхрибан Тофиг кызы (ИП)	пункт выдачи	27.01.21	31.10.2023	41,00	нет	13 414,63		13 414,63	549 999,99		11 месяцев с автоматической пролонгацией
29	1 этаж	1.79						6,50		-		-	-		
30	1 этаж	1.80-81	Договор № 2016-08-1-80,81 от 01.08.16 г. аренды нежилого помещения	Антонян О.М. (ИП)	одежда	01.08.16	30.11.2022	61,00	нет	11 186,46		11 186,46	682 374,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
31	1 этаж	1.82	Договор №2018-06-1-82 от 01.06.2018г.аренды нежилого помещения	Шихшинатова Р.А. (ИП)	товары для отдыха	01.06.18	31.12.2022	14,70	нет	15 219,65		15 219,65	223 728,80		11 месяцев с автоматической пролонгацией
32	1 этаж	15,16,31,33,34,35,55	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	14 031,66	ХВС, ГВС	14 031,66	8 781 011,58	5%	31.12.2033
33	2 этаж	2.1-3	Договор №2016-08-2-1,2,3 от 01.08.2016г. аренды нежилого помещения	Компания Бурса (ООО)	стоматология	01.08.16	30.11.2022	42,00	нет	10 653,76		10 653,76	447 457,71		11 месяцев с автоматической пролонгацией
34	2 этаж	2.11-13	Договор № 2016-08-2-11,12,13 аренды нежилого помещения от 01.08.2016г.	Богату М.И. (ИП)	парикмахерская	01.08.16	31.10.2023	30,50	нет	15 101,70		15 101,70	460 601,70		11 месяцев с автоматической пролонгацией

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд»

Отчет: 7506/0824

Передан через Диадок 05.08.2024 17:32 GMT+03:00
f01358af-d6de-46e5-90c6-32ff6ca5ae1b
Страница 21 из 108



№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендваемая 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
35	2 этаж	2.14-15	Договор № 2017-ЮРФ-04-2-14 от 20.04.17г. аренды нежилого помещения	Айвазова Ю.В.(ИП)	пошив и реализация одежда	20.04.17	31.12.2021	41,90	нет	9 900,00		9 900,00	414 810,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
36	2 этаж	2.16-17	Договор N2021-03-2-16,17 от 03.03.2021 аренды нежилого помещения	Шевелева Е.А. (ИП)	кабинет коррекции зрения	03.03.21	31.12.2022	29,30	нет	11 000,00		11 000,00	322 300,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
37	2 этаж	2.18	Договор № 2023-02-2-72 от 09.02.2023 аренды нежилого помещения	Литвинова Дарья Николаевна	косметологический кабинет	09.02.23	31.12.2023	15,70	нет	11 000,00		11 000,00	172 700,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
38	2 этаж	2.19	Договор № 2019-06-2-19 от 05.06.2019 аренды нежилого помещения	Серкова Елена Валерьевна	парикмахерская	05.06.19	31.01.2023	13,20	нет	11 187,50		11 187,50	147 675,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
39	2 этаж	2.20						28,30	-	-	-	-	-		
40	2 этаж	2.22						49,80	-	-	-	-	-		
41	2 этаж	2.23-24						50,80	-	-	-	-	-		
42	2 этаж	2.25	Договор № 2024-02-2-25 от 19.02.2024 аренды нежилого помещения	Дыйканова Кансулуу Акжоловна	магазин воздушных шаров	19.04.24	31.12.2024	5,10	нет	10 980,39		10 980,39	56 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
43	2 этаж	2.26ч-27	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	69,00	нет	9 000,00		9 000,00	621 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
44	2 этаж	2.29	Договор № 2023-12-2-29 от 13.12.2023 аренды нежилого помещения	Леонтьева М.И. (ИП)	магазин нижнего белья	13.12.23	31.10.2023	34,60	нет	9 900,00		9 900,00	342 540,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
45	2 этаж	2.30	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	12 203,31		12 203,31	441 759,97		11 месяцев с автоматической пролонгацией
46	2 этаж	2.33	Договор № 2016-08-2-33 от 01.08.2016г. аренды нежилого помещения	Проф Косметика (ООО)	профессиональная косметика	01.08.16	31.10.2023	81,00	нет	15 254,24		15 254,24	1 235 593,20		11 месяцев с автоматической пролонгацией
47	2 этаж	2.34-35	Договор № 2017-10-2-34,35 от 16.10.2017 аренды нежилого помещения	Гасаналиева З.П. (ИП)	одежда	16.10.17	31.03.2023	53,70	нет	11 000,00		11 000,00	590 700,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
48	2 этаж	2.36	Договор № 2024-02-2-36 от 01.02.2024 аренды нежилого помещения	Бойко Я.Г. (ИП)	шоурум женской одежды	01.02.24	31.12.2024	44,20	нет	11 186,44		11 186,44	494 440,69		11 месяцев с автоматической пролонгацией
49	2 этаж	2.37-38	Договор № 2016-08-2-37,38 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	Бойко Я.Г. (ИП)	женская одежда	01.08.16	31.10.2023	46,50	нет	12 203,39		12 203,39	567 457,59		11 месяцев с автоматической пролонгацией
50	2 этаж	2.39	Договор № 2024-04-2-39 от 17.04.2024 аренды нежилого помещения	Рябова Елена Николаевна (ИП)	магазин одежды	17.04.24	31.03.2025	49,40	нет	11 000,00		11 000,00	543 400,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
51	2 этаж	2.40						48,10	-	-	-	-	-		
52	2 этаж	2.48	Договор № 2024-02-2-48 от 01.02.2024 аренды нежилого помещения	Чистюхина Ольга Леонтьевна	ювелирный магазин	01.02.24	31.12.2024	24,00	нет	11 000,00		11 000,00	264 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд»

Отчет: 7506/0824

Передан через Диадок 05.08.2024 17:32 GMT+03:00
f01358af-d6de-46e5-90c6-32ff6ca5ae1b
Страница 22 из 108


№ 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
53	2 этаж	2.49	Договор № 2018-11-2-72 от 15.11.2018 аренды нежилого помещения	Ерёмина А.В. (ИП)	офис	15.11.18	31.05.2023	11,80	нет	11 000,00		11 000,00	129 800,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
54	2 этаж	2.50						17,40		-		-	-		
55	2 этаж	2.51	Договор № 2020-09-2-51 от 28.09.2020 аренды нежилого помещения	Шпарик А.В. (ИП)	магазин	28.09.20	30.06.2023	29,40	нет	11 000,00		11 000,00	323 400,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
56	2 этаж	2.52	Договор № 2017-06-2-52 от 21.06.2017 аренды нежилого помещения	Гасаналиева З.П. (ИП)	одежда	21.06.17	31.10.2023	31,60	нет	12 392,41		12 392,41	391 600,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
57	2 этаж	2.53	Договор № 2021-05-2-75 от 01.05.2021 аренды нежилого помещения	АЭРОБУС (ООО)	продажа авиабилетов	01.05.21	28.02.2023	28,50	нет	11 000,00		11 000,00	313 500,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
58	2 этаж	2.55-70	Договор № СргФ/47619/17 от 11.07.2017 г.аренды нежилого помещения	ТАНДЕР (АО)	косметикс магазин	11.07.17	11.07.2022	326,90	нет	6 720,72	ХВС, ГВС	6 720,72	2 197 003,37	5%	31.12.2030
59	2 этаж	2.72	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	11 000,00		11 000,00	92 400,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
60	2 этаж	2.73	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	11 000,00		11 000,00	144 100,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
61	2 этаж	2.74	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	11 000,00		11 000,00	88 000,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
62	2 этаж	2.75	Договор № 2023-03-2-75 от 28.03.2023 аренды нежилого помещения	Балычева Ксения Анатольевна	оформление причесок	28.03.23	28.02.2024	7,70	нет	11 000,00		11 000,00	84 700,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
63	3 этаж	3.1						23,40		-		-	-		
64	3 этаж	3.10						15,80		-		-	-		
65	3 этаж	3.3						22,50		-		-	-		
66	3 этаж	3.4						18,80		-		-	-		
67	3 этаж	3.6,3.19,3.20	Договор № 2016-08-3-6,19,20 от 01.08.2016г.аренды нежилого помещения	Саватеева Т.Ю. (ИП)	салон красоты	01.08.16	31.10.2023	33,40	нет	5 988,02		5 988,02	199 999,97		11 месяцев с автоматической пролонгацией
68	кровля	кровля	Договор № 2017-ЮРФ/К-2 от 18.10.2017г. аренды нежилого помещения	ЕКАТЕРИНБУРГ-2000 (ООО)	размещение оборудования	18.10.17	31.03.2023	1,00	нет	335 593,20	ЭЭ	335 593,20	335 593,20		11 месяцев с автоматической пролонгацией
69	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	16 779,66		16 779,66	167 796,60		ежегодное продление
70	кровля	кровля	Договор № 2017-08-1-58ч от 01.08.2017 аренды нежилого помещения	Ростелеком (ПАО)	терминал	01.08.17	31.01.2023	1,00	нет	22 440,00		22 440,00	22 440,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Югра Рентный фонд»

Отчет: 7506/0824

Передан через Диадок 05.08.2024 17:32 GMT+03:00
f01358af-d6de-46e5-90c6-32ff6ca5ae1b
Страница 23 из 108



№ 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
71	кровля	кровля	Договор № 2016-ЮРФ/К-1 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	МТС (ПАО)	размещение оборудования	01.08.16	31.10.2023	1,00	нет	335 953,20		335 953,20	335 953,20		ежегодное продление
72	фасад	фасад	Договор №2017-ЮРФ/Ф от 15.08.2017г. аренды нежилого помещения	ОРЕОЛ УН		15//08/17	28.02.2023	207,06	нет	2 455,69		2 455,69	508 474,55		11 месяцев с автоматической пролонгацией
73	- 1 этаж	Ц1-5,19-20,14,23-26	Договор № 2021-10-Ц-90,5 от 05.10.2021 аренды нежилого помещения	Лопатин Александр Анатольевич (ИП)	сервисный центр	05.10.21	31.07.2023	150,70	нет	3 769,30		3 769,30	568 033,51		11 месяцев с автоматической пролонгацией
74	- 1 этаж	Ц11	Договор № 2018-10-Ц-11 от 10.10.2018 аренды нежилого помещения	Степанян В.А.	склад	10.10.18	30.04.2023	12,80	нет	1 677,97		1 677,97	21 478,00		11 месяцев с автоматической пролонгацией
75	- 1 этаж	Ц16-18						23,30		-		-	-		
76	- 1 этаж	Ц22, Ц34-38, Ц40-44	Договор № 2018-09-Ц-34-38 от 28.09.2018 аренды нежилого помещения	Турабаев А.А.(ИП)	кафе	28.09.18	31.03.2023	264,80	нет	4 601,13		4 601,13	1 218 380,02		11 месяцев с автоматической пролонгацией
77	- 1 этаж	Ц29-31						75,30		-		-	-		
78	- 1 этаж	Ц39						79,30		-		-	-		
79	- 1 этаж	Ц46-48						283,80		-		-	-		
80	- 1 этаж	Ц54-59	Договор №2016-05-Ц-54-59 от 26.05.2016 г. аренды нежилого помещения	Дехтярева А.С. (ИП)	зоомагазин	26.05.16	31.08.2023	207,10	нет	13 220,34	ХВС, ГВС, ЭЭ	13 220,34	2 737 932,21		11 месяцев с автоматической пролонгацией
81	- 1 этаж	Ц60-64,67-68,71-75	Договор №2024-02-Ц60-75 от 01.02.2024 аренды нежилого помещения	Зоидова Бахтофарин Рискиддиновна (ИП)	Фикс Прайс	01.02.24	31.01.2027	331,00	нет	6 948,64		6 948,64	2 299 999,84	5%	31.01.2027
82	2 этаж	2-26ч						69,70		-		-	-		
83	1 этаж	1.22ч	Договор № 2024-05-1-22ч от 15.05.2024 аренды нежилого помещения	Дыйканов Шерикбай Акжолович (ИП)	продажа овощей	15.05.24	30.09.2024	2,00	нет	50 000,00		50 000,00	100 000,00		30.09.2024
84	- 1 этаж	Ц61-63, Ц68						231,50		-		-	-		
Итого								4735,56		1 652 364,04		1 652 364,04	38 564 478,90		

Источник: Данные Заказчика.

Заказчиком представлены данные об арендопригодной площади, заполняемости и доходы/расходы за 2023 – 1 полугодие 2024 гг.

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

Основные данные по объекту:	Факт 23	Факт 1 кв 24	Факт 2 кв 24	Факт 1 пол. 24
Общая площадь, кв.м	5 648,1	5 648,1	5 648,1	5 648,1
Арендопригодная площадь, кв.м	3 839,5	3 839,5	3 839,5	3 839,5
Выручка, тыс.руб.	33 647	8 791	9 348	18 139
Расходы (без учёта ремонта)	19 565	6 028	5 085	11 113
Заполняемость, в %	75,5%	89,6%	89,3%	89,5%
Средняя ставка аренды за 1 кв.м, руб. с НДС	1 160	1 022	1 090	1 056
Выручка от аренды (с НДС) – справочно	40 376	10 549	11 218	21 767
Выручка, всего	33 647	8 791	9 348	18 139
Выручка по по договорам аренды_постоянная часть	33 267	8 705	9 293	17 998
Выручка по по договорам аренды_переменная часть	380	86	55	142
Прочие доходы				0
Расходы, всего	36 900	22 624	5 107	27 731
Расходы на содержание ТЦ	10 936	3 791	2 879	6 671
Электроснабжение, электроподключение	2 980	799	673	1 472
Теплоснабжение	1 242	607	393	1 000
Водоснабжение, водотведение	263	74	84	158
Охрана	1 720	430	430	860
ОПС	336	72	72	144
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	4 395	1 810	1 227	3 037
Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН)	3 508	877	877	1 754
Расходы на ремонт	17 335	16 596	23	16 619
Налоги	4 755	1 189	1 189	2 377
налог на имущество	4 389	1 097	1 097	2 195
налог на землю	366	91	91	183
взносы на кап.ремонт	0			0
Дисконтирование дебиторской задолженности	-392			0
Страхование	134		139	139
Прочие расходы	623	171	0	171

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.

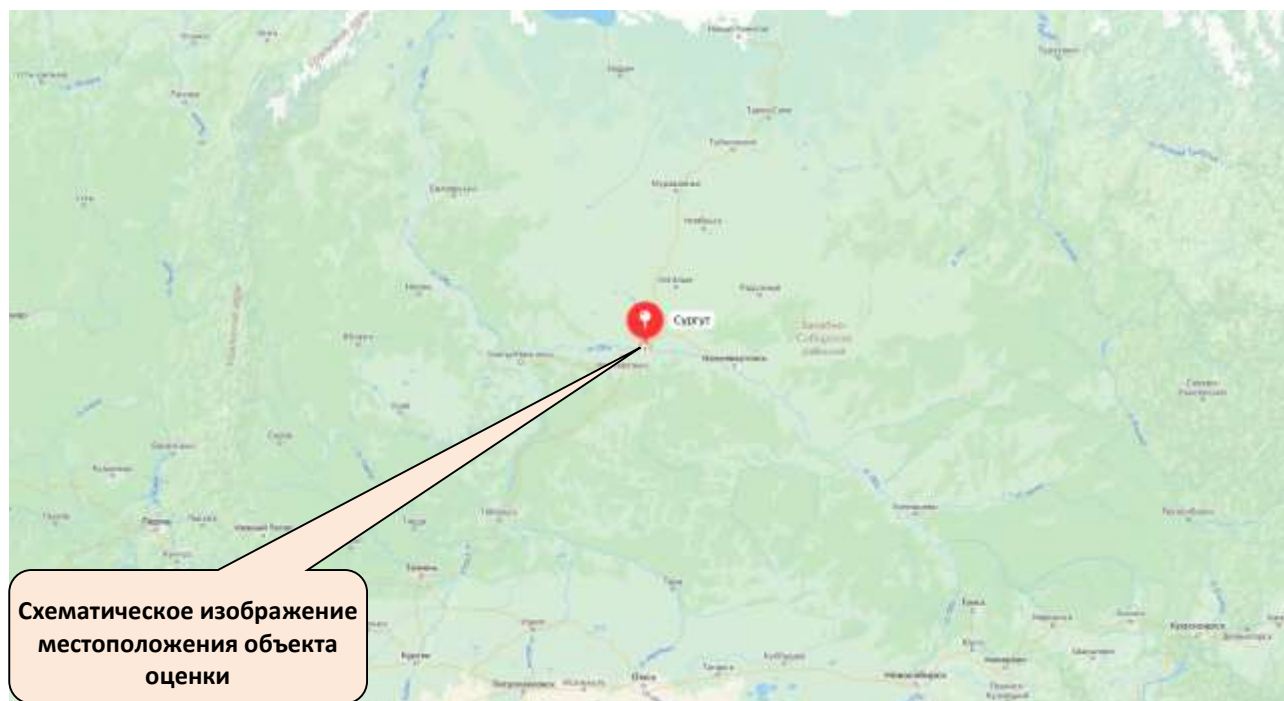
Характеристики местоположения

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

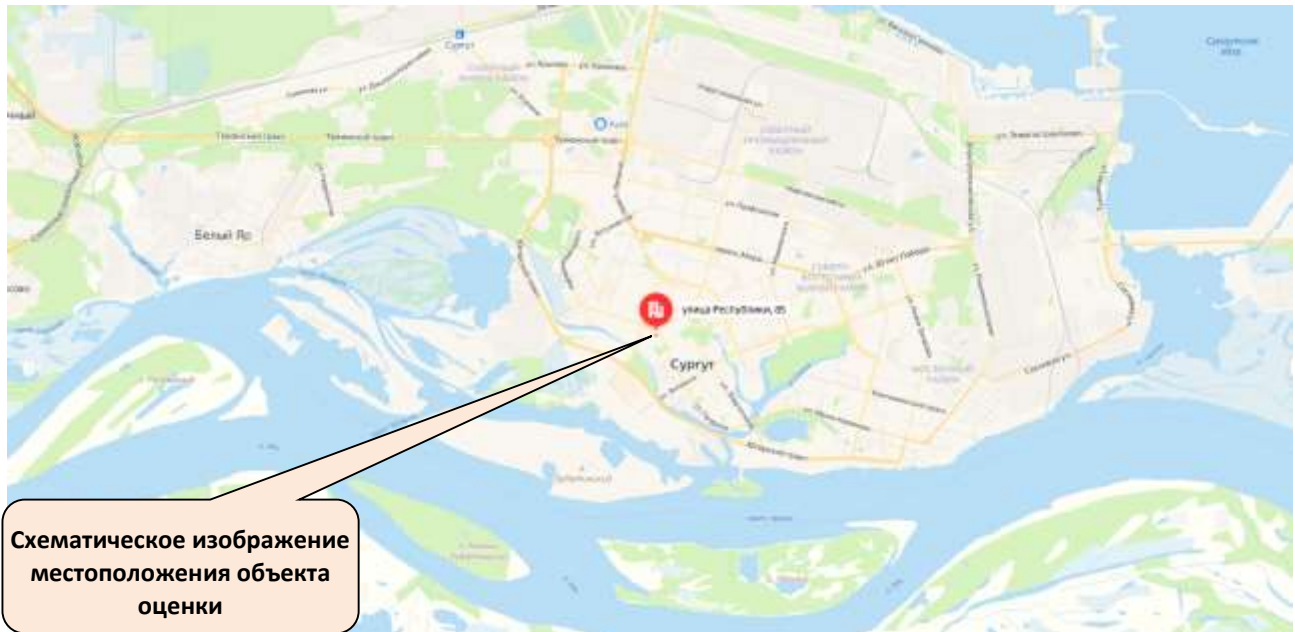
Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Сургут (мелкий масштаб).



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

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

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на июль 2024 г.¹ (последняя дата на которую есть информация)

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

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 6,5% (+1,0 п.п. к майскому опросу), на 2025 год — до 4,5% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 16,8% годовых (+0,9 п.п.), на 2025 год до 15,0% годовых (+2,6 п.п.), на 2026 год до 10,6% годовых (+1,2 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 8,0% годовых. Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,5% годовых.

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 3,2%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-1,8%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась до 1,6% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,1%.

Уровень безработицы: Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,6% (-0,2 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,8% (-0,2 п.п.) и далее вернется на уровень 2023 года — 3,0%.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год — до 15,6% (+2,8 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста — до 8,3% в 2025 году (+0,5 п.п.), до 6,9% в 2026 году (+0,1 п.п.) и до 6,4% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 7,3%, в 2025 году — на 3,0%, в 2026 году — на 2,4%, в 2027 году — на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 25,8% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2024 году 1,3% ВВП с дальнейшим сокращением до 1,0% ВВП в 2025 году, до 0,8% ВВП в 2026 году и до 0,7% ВВП к концу горизонта.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы несколько понижены на всем горизонте — до 471 млрд долл. в 2024 году (-8 млрд долл.), 477 млрд долл. в 2025 году (-9 млрд долл.), 480 млрд долл. в 2026 году (-10 млрд долл.). Прогноз на 2027 год — 491 млрд долл. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.

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



Импорт товаров и услуг: Прогнозы также несколько понижены на всем горизонте — 378 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2024 году, 389 млрд долл. (-6 млрд долл.) в 2025 году, 398 млрд долл. (-6 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта — 407 млрд долл. Это на 7% выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год — 90,1 рублей за долл., на 2025 год — 95,0 рублей за долл., на 2026 год — 97,2 рублей за долл., на 2027 год — 98,9 рублей за долл. (крепче на 1,1-2,4% в сравнении с майским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Прогноз не изменился. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 84 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026–2027 годах.

Рисунок 1. Показатели июля 2024 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	6,5 (5,5)	4,5 (4,2)	4,0 (4,0)	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	8,7	13,8	5,9	7,8 (7,1)	5,3 (4,1)	4,2 (4,1)	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	16,8 (14,8)	15,0 (14,8)	10,6 (8,4)	8,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,2 (2,8)	1,7 (1,7)	1,7 (1,8)	1,8
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,6 (2,8)	2,8 (2,1)	3,0 (3,3)	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	15,6 (14,8)	8,3 (1,8)	6,9 (8,8)	6,4
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,3 (-0,2)	-1,0 (-0,8)	-0,8 (-1,3)	-0,7
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	471 (478)	477 (488)	480 (488)	491
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	378 (383)	389 (388)	398 (414)	407
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	90,1 (87,2)	95,0 (86,1)	97,2 (88,2)	98,9
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	89	82	84 (84)	80 (80)	75 (75)	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	98,8	102,4	105,6 (109,3)	107,3 (107,1)	109,2 (108,8)	111,1
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2 (7,8)	7,3 (6,4)	3,0 (3,8)	2,4 (3,6)	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	100,3	108,5 (108,1)	116,4 (113,8)	120,0 (117,1)	122,9 (120,2)	125,8
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	93 (89)	89 (80)	83 (86)	84

*В скобках — результаты опроса в мае 2024 года.

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

Даты проведения опроса: 12 — 16 июля 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 31 экономиста из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.



Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки.²

В январе-марте 2024 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами производителями промышленной продукции в объеме 2 586,2 млрд рублей (январь-март 2023 года – 1 534,6 млрд рублей).

Индекс промышленного производства составил 97,3 % к уровню соответствующего периода предыдущего года (январь-март 2023 год – 95,5 %).

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2024 года составил 123,7 млрд рублей и достиг 99,5 % к соответствующему периоду 2023 года¹⁶. Среди субъектов Российской Федерации автономный округ занимает 4-е место по объему работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» на душу населения, с номиналом в 70,9 тыс. рублей.

В январе-марте 2024 года общий грузооборот в секторе транспортировки и хранения составил 187,3 млрд рублей (январь-март 2023 года – 183,5 млрд рублей). Основной объем услуг выполнили организации трубопроводного транспорта (66,7 %) и автомобильного грузового транспорта, в том числе услуги по перевозкам (13,3 %).

По информации Федеральной налоговой службы на 10 апреля 2024 года хозяйственную деятельность на территории автономного округа осуществляют 63649 субъектов малого и среднего предпринимательства, что составляет 104,8 % к количеству субъектов на соответствующую дату 2023 года.

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования в январе-марте 2024 года составил 385,6 млрд рублей, индекс физического объема – 112,7 % к январю-марту 2023 года. По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 93,0 %, привлеченные средства – 7,0 %, доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 1,1 %.

В январе-марте 2024 году оборот розничной торговли в автономном округе составил 145,7 млрд рублей или 108,3 % к уровню соответствующего периода 2023 года. Оборот розничной торговли в расчете на одного жителя автономного округа – 83,5 тыс. рублей.

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.

²

Источник информации:
https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/b5a/4kltvhv7wgu2gfwzoyhyapw5e9ncixjm/Itogi_SER_KHMAO_yanvar_mart-2024-goda.pdf



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://rosrealt.ru/surgut/cena/?t=dinamika>;
- Restate.ru <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>;
- Ассоциация «СтатРиэлт»: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №34, 2024 г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

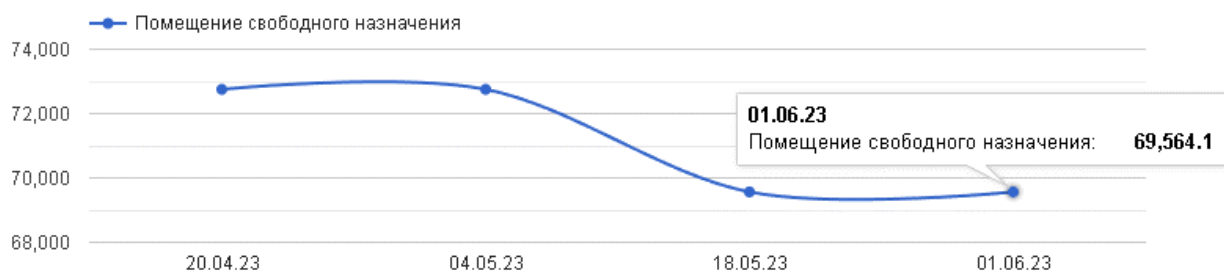


Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Цены предложений

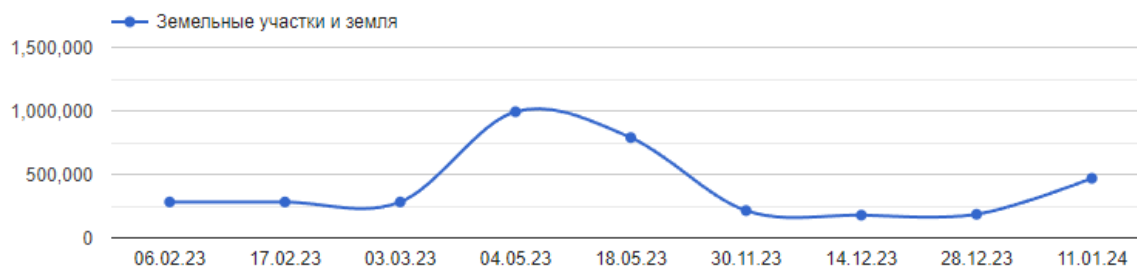
Таблица 10. Цены предложений помещений торгового назначения, г. Сургут.



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

* Последняя отчетная дата на которую есть инфляция.

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.01.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	468 771 руб.	+ 186 430 руб. За сотку	330 000 ... 67 585 600 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.

Динамика цен на недвижимость в Сургуте по годам



Источник: Росриэлт Индексы недвижимости и динамика цен: <https://rosrealty.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 «AVITO», <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	0,05	0,40	0,21
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,38	0,21
3	Складские помещения и здания	0,04	0,39	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,38	0,19

Источник: <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3515-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2024-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 выгод.

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 рыночного 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 нерекомендуемого 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 2023 – 1 пол. 2024 гг. (см. раздел 14.5 настоящего Отчета).

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

Основные данные по объекту:	Факт 23	Факт 1 кв 24	Факт 2 кв 24	Факт 1 пол. 24
Общая площадь, кв.м	5 648,1	5 648,1	5 648,1	5 648,1
Арендопригодная площадь, кв.м	3 839,5	3 839,5	3 839,5	3 839,5
Выручка, тыс.руб.	33 647	8 791	9 348	18 139
Расходы (без учёта ремонта)	19 565	6 028	5 085	11 113
Заполняемость, в %	75,5%	89,6%	89,3%	89,5%
Средняя ставка аренды за 1 кв.м, руб. с НДС	1 160	1 022	1 090	1 056
Выручка от аренды (с НДС) – справочно	40 376	10 549	11 218	21 767
Выручка, всего	33 647	8 791	9 348	18 139
Выручка по договорам аренды_постоянная часть	33 267	8 705	9 293	17 998
Выручка по договорам аренды_переменная часть	380	86	55	142

Источник: Данные Заказчика.



Проведя анализ реестра договоров аренды, Оценщик сделал следующие выводы:

- Согласно сводным данным о выручке, арендопригодная площадь за период 2023-1 пол. 2024 гг. составляет 3 839,5 кв. м.
- Согласно данным Заказчика за период 2023-1 пол. 2024 гг. загрузка находилась в диапазоне от 75,5% до 89,5%.
- % 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	13 593	12 673 (1 056* 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 за 1 полугодие 2024г. в годовом выражении, согласно предоставленным данным Заказчика.

Таким образом, потенциальный валовой доход составляет 36 278 000 руб. в год без НДС (=18 139*1000 * 2)



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 10,5% (=100%-89,5%), 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 2023г. – 1 пол. 2024 гг.

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

- Расходы на содержание ТЦ;
- Налоги;
- Страхование;
- Прочие расходы.

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

Основные данные по объекту:	Факт 23	Факт 1 кв 24	Факт 2 кв 24	Факт 1 пол. 24	Комментарии Оценщика
Расходы, всего	36 900	22 624	5 107	27 731	-
Расходы на содержание ТЦ	10 936	3 791	2 879	6 671	-
Электроснабжение, электроподключение	2 980	799	673	1 472	-
Теплоснабжение	1 242	607	393	1 000	-
Водоснабжение, водотведение	263	74	84	158	-
Охрана	1 720	430	430	860	-
ОПС	336	72	72	144	-
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	4 395	1 810	1 227	3 037	-
Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН)	3 508	877	877	1 754	Не является операционными расходами
Расходы на ремонт	17 335	16 596	23	16 619	Не является операционными расходами
Налоги	4 755	1 189	1 189	2 377	-
налог на имущество	4 389	1 097	1 097	2 195	-
налог на землю	366	91	91	183	-
взносы на кап.ремонт	0			0	-
Дисконтирование дебиторской задолженности	-392			0	Не является операционными расходами
Страхование	134		139	139	-
Прочие расходы	623	171	0	171	-

Источник: Данные Заказчика.



В рамках настоящего Отчета операционные расходы прогнозируются на уровне фактических данных за 1 пол. 2024г., в годовом выражении 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 18 716 000 руб. без НДС (=27 731 – 1 754 – 16 619).

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-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3515-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2024-goda	0,05 – 0,4 от ДВД	0,51 от ДВД (=18 716 000 / 36 278 000)

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
Уровень фактической загрузки (справочно), %	89,5%
Потенциальный валовый доход, руб. в год без НДС	36 278 000
Дополнительные потери от недозагрузки, %	0,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	36 278 000,0
Операционные расходы, руб. в год	-18 716 000,00
Чистый операционный доход, руб. в год	17 562 000

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, Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне 12,5%, 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	17 562 000
Общая ставка капитализации, %	12,5%
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	140 496 000

Таким образом, справедливая стоимость торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, кад.№ 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадь 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 августа 2024г. составляет: 140 496 000 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	август 2024г.	август 2024г.	август 2024г.	август 2024г.	август 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	н/д
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Григория Кукуневца, 11	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Щепеткина, 48	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 5А	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 47/1
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговое (торговый центр)	Торговое (торговый/развлекательный центр)	Торговое (торговый центр)*	Торговое (торговый центр)	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»	Здание 4-х этажное	Помещение на 2-ом и 3-м этажах
Площадь земельного участка, соток	45,45	16,77	-	-	-
Общая площадь зданий, кв. м	5 648,1	1 512,0	1 181,9	4 682,5	905,0
Коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации
Состояние здания, уровень отделки	Хорошее, простая отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, простая отделка	Хорошее, простая 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	168 000 000	47 000 000
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1512_m_3171324529	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/295961063/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/296169028/
Контактный телефон	-	7 922 416-65-81	7 982 591-50-26	7 985 861-73-83	7 919 530-20-44

* 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.

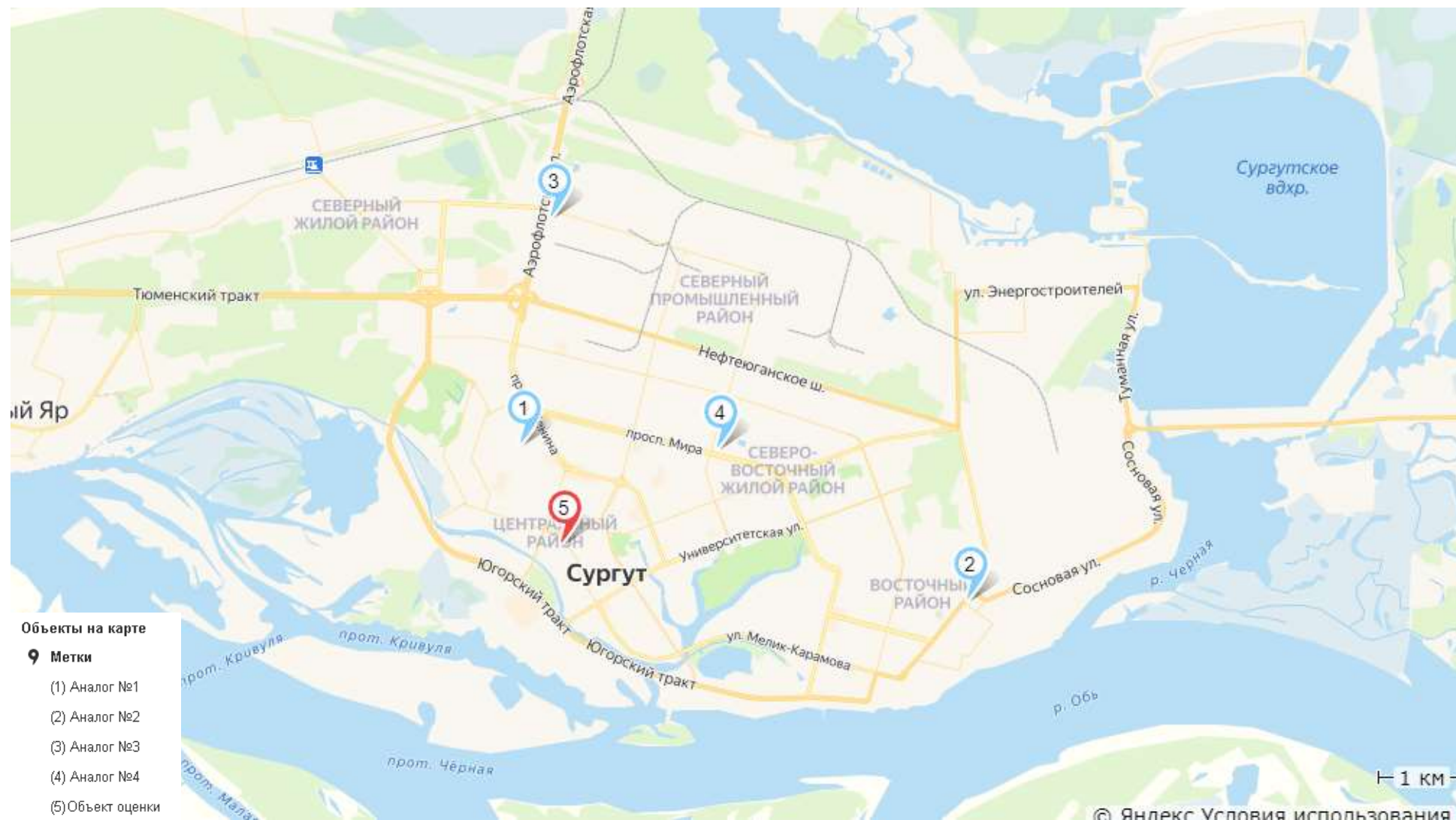


Таблица 25. Фотографии аналогов и объекта оценки.

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 расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 г. / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Диапазон значений корректировок на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «торговая недвижимость» с местоположением «средние города» составляет от 7 до 12%. Учитывая местоположение объекта оценки, а также его существенную площадь, корректировка на торг принята в размере максимального значения -13%.

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД №34, 2024 г.



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 <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			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-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3380-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimo>

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	4 682,50	905,00
Коэффициент корректировки	0,60	0,68	0,70	0,61	0,72
Размер корректировки, %	-	-11,8%	-14,3%	-1,6%	-16,7%

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:

- Уровень внутренней отделки здания.



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.

Уровень внутренней отделки здания

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

Таблица 30. 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-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3362-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таблица 31. Расчет корректировки на состояние здания и уровень отделки.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Уровень отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Коэффициент	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00
Корректировка на уровень отделки, %	-	-6,5%	0,0%	0,0%	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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.



Таблица 32. 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	168 000 000	47 000 000
-	Общая площадь зданий, кв.м	1 512,00	1 181,90	4 682,50	905,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	75 000	39 970	35 878	51 934
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Скорректированная удельная цена	65 250	34 774	31 214	45 183
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	65 250	34 774	31 214	45 183
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	65 250	34 774	31 214	45 183
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	65 250	34 774	31 214	45 183
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	65 250	34 774	31 214	45 183
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	65 250	34 774	31 214	45 183
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	9,9%	0,0%	9,9%
	Скорректированная удельная цена	65 250	38 217	31 214	49 656
8	Корректировка на площадь	-11,80%	-14,30%	-1,60%	-16,70%
	Скорректированная удельная цена	57 551	32 752	30 715	41 363
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	57 551	32 752	30 715	41 363
10	Корректировка на техническое состояние	-6,50%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	53 810	32 752	30 715	41 363
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.	53 810	32 752	30 715	41 363
-	Коэффициент вариации, %				26%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	2	3
-	Удельный вес аналога, %	22,22%	22,22%	33,33%	22,22%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.				38 662
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.				5 648,10
-	Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.				218 366 842
-	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.				181 972 368

Таким образом, справедливая стоимость торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, 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 августа 2024г. составляет: 181 972 368 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 33. 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 34. 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		181 972 368	140 496 000	Не применялся
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	159 225 822	117 314 160	-
	максимум	204 718 914	163 677 840	-

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

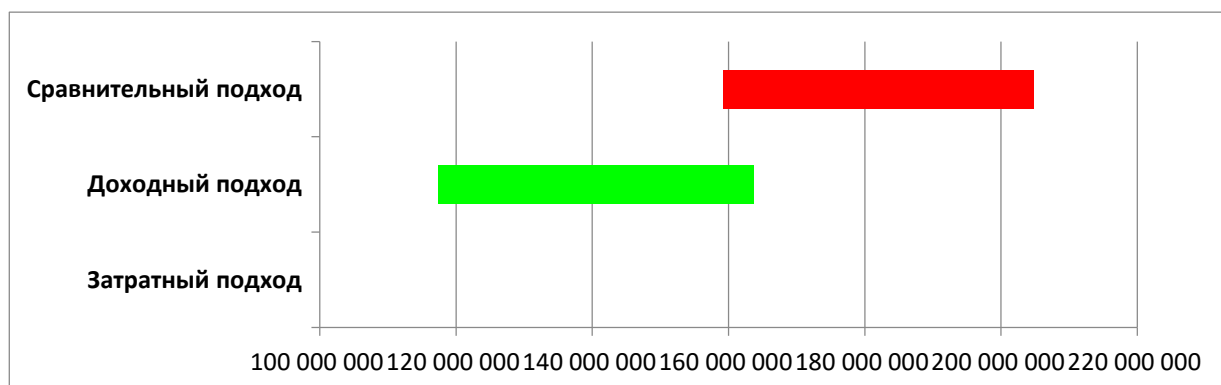
При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного 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.



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



20.3 Определение итоговой 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 35. Расчет итоговой стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб. без НДС	140 496 000	181 972 368	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)	157 090 000		



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 36. 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.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3385-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2024-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 31 418 000 руб. ($=157\,090\,000 \cdot 0,2$).

Таблица 37. 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, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	125 672 000
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	31 418 000
-	Итого	157 090 000

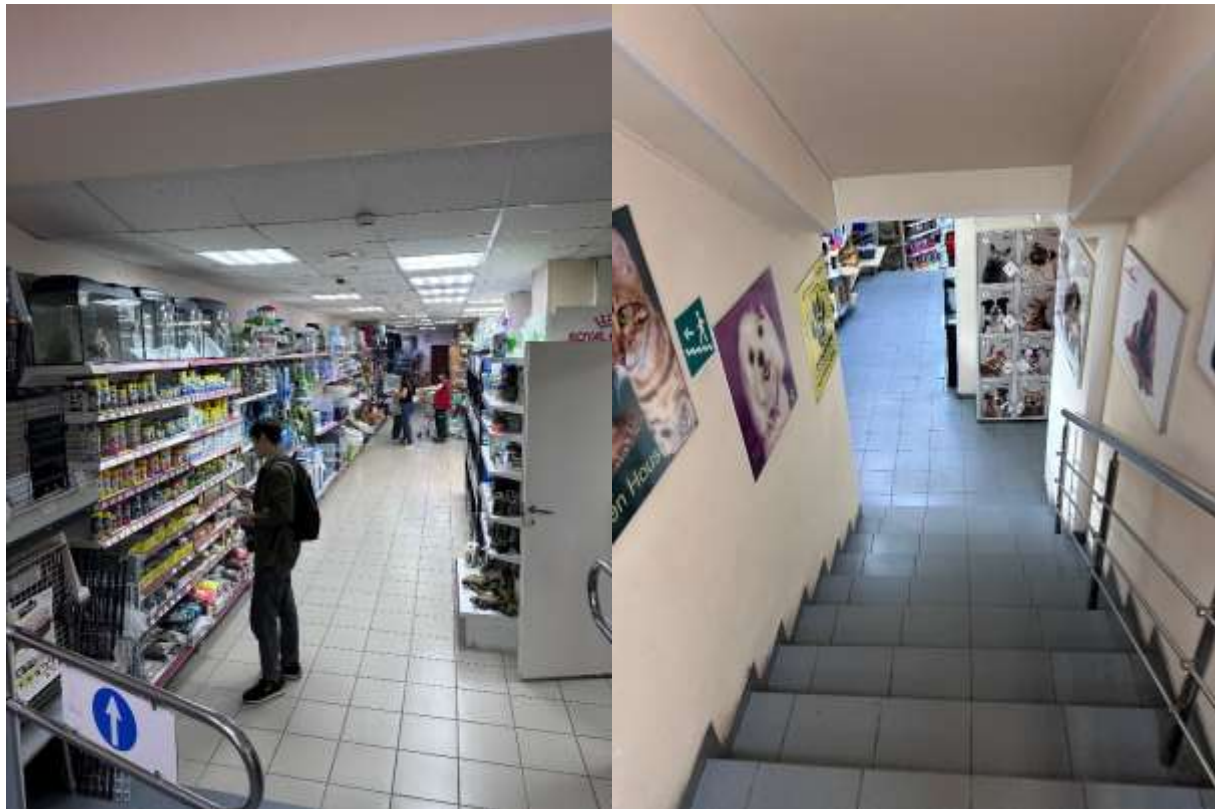
Таким образом, итоговая справедливая стоимость торгового центра «Ярославна», общей площадью 5 648,1 кв. м, кад. № 86:10:0101038:322, расположенного на участке площадью 4 545 +/- 24 кв. м, кад. № 86:10:0101038:135, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, по состоянию на 2 августа 2024г. составляет без НДС: 157 090 000 (Сто пятьдесят семь миллионов девяносто тысяч) руб.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Аналог №1

Свободного назначения, 1512 м²

75 000 Р за м² ▾

75 000 Р за м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 982 180-56-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1512 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3.2 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

8 982 180-56-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Григория Кукуневецкого, 11
р-н Центральный

Показать карту

75 000 Р за м²

8 982 180-56-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

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 Кукуневецкого.
Большой автомобильный и пешеходный трафик.
Своя асфальтированная парковка.
Здание имеет три входные группы.
Организована зона погрузки-выгрузки.
Работающий готовый бизнес. Здание наполнено арендаторами.
За дополнительной информацией-звоните!

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

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



Аналог №2

Обновлено: вчера, 19:16 • 18 просмотров, 0 на сегодня

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

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Щепетина, 48. На карте

В избранное • Копировать • Сохранить • Поделиться • Показать



Площадь: 1 181,9 м² • Этаж: 2 из 3 • Помещение: Свободно

Продается целиком 2й и 3й этаж торгового центра Витьба!
Помещение кабинетного типа, выполнен простой косметический ремонт, на 2м этаже расположены 9

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

Все арендаторы подписали договор об аренде на 11 месяцев с пролонгацией
на планировке кабинеты изображенные оранжевым цветом не имеют арендаторов, красным цветом уже сданы

Спешите приобрести данное помещения не просто как прибыльный бизнес, но так же и инвестиционный инструмент ведь вскоре в не посредственной близости будет проложена новая дорога что и без того увеличит большой трафик людей

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация.

Номер в базе: 10285664.

Свернуть

47 240 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 45 822 000

Цена за метр: 39 970 Р

Налог: НДС включен: 7 873 333 Р

+7 982 591-50-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Сургут

Документы проверены



АГЕНТОР

Климов Дмитрий Вадимович

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Сургут

Документы проверены



АГЕНТОР

Климов Дмитрий Вадимович

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



Аналог №3

Обновлено: 14 мая, 14:16 1 003 просмотра, 1 закладки

Продается Торговая площадь (В)

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 5А На карте

Показать



Открыть сайт

Площадь 4 682,5 м² Этаж 1 из 4 Помещение Свободно Класс В

Продается торговый центр в г. Сургут.
Адрес: г. Сургут, ул. Аэрофлотская, зд. 15, выездная магистраль.
Площадь 4682,5 кв.м.
Площадь земельного участка 7352 кв.м.
Этажность - 4 этажа.
Парковка - своя на 200 автомобилей.
Эл. Мощность - 400 кВт.
Все коммуникации.
Своя газовая котельная.
Арендаторы - Сетевой магазин бытовой техники "РБТ", продуктовый ритейлер "Светофор" и др.
Стоимость - 168 000 000 - 8 ГАП.
Окупаемость - 8 лет, рентабельность - 12,5%.
Продажа путем купли-продажи 100% доли в ООО.
Предприятие на УСН.

Смотреть

168 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 162 960 000

Цена за метр

35 879 Р

Налог

УСН

+7 985 861-73-83

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
ID 282099

Документы проверены

168 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 162 960 000

Цена за метр

35 879 Р

Налог

УСН

+7 985 861-73-83

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
ID 282099

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/>

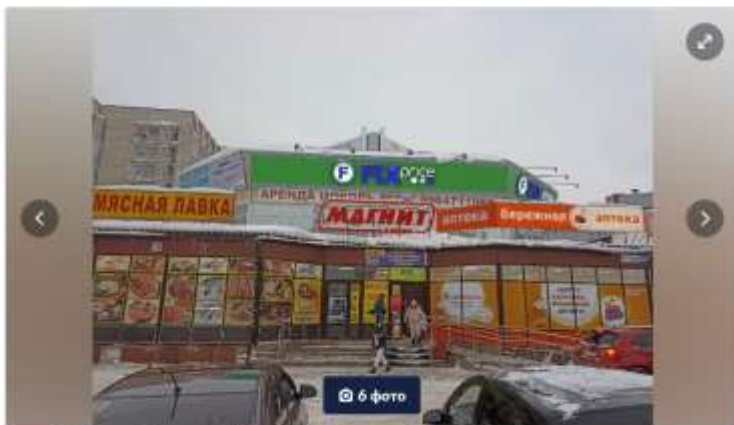
Аналог №4

Обновлено: 7 янв, 12:38 100 просмотров, 12 за сегодня

Продается Торговая площадь, 905 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 47/1 На карте

📷 📝 📄 📱 📍 📌 Пожаловаться



Площадь
905 м²



Этаж
2 из 3



Помещение
Свободно

ГАБ. Продажа в связи с переездом в другой регион. Помещения расположены на 2 и 3 этажах здания. Частично сдано в аренду. Арендатор Фикс прайс. При полной аренде срок окупаемости менее 8 лет. По вопросам лучше звоните, все расскажем. Возможен обмен на недвижимость в Тюмени.

47 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 45 590 000

Цена за метр 51 934 Р

Налог НДС включен: 7 833 333 Р

+7 919 530-20-44

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 104464652

Цена за метр 51 934 Р

Налог НДС включен: 7 833 333 Р

+7 919 530-20-44

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/296169028/>



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

05.08.2024
05.08.2024

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Министерство экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
11.06.2024г.			
Кадастровый номер:		86:10-0101038-322	
Номер кадастрового квартала:		86:10-0101038	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2012	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер 71:136-001-006964000, Кадастровый номер 86:10-0101-038-0079-71:136-001-006964000	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	
Площадь, кв.м:		3648,1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Торговый центр "Юрскан" (торговая площадь)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1987	
Кадастровая стоимость, руб.		219465658,76	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10-0101038-322, 86:10-0101038-323	
Кадастровые номера помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении:		86:10-0101038-4334, 86:10-0101038-6273	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Амелинко Андрей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Юрскан" - Закрытым паевым инвестиционным фондом "Югра Рентный Фонд", 7704750193	

полное наименование должности


 ДОКУМЕНТ ВЫДАН
 ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДЬЮ
 Уполномоченный на подписание
 Идентификационный номер 71:136-001-006964000
 Регистрационный кадастровый номер
 86:10-0101038-322

инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 12

11.06.2024г.

Кадастровый номер: 86:10-0101038-322

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Югра Рентный Фонд", данные о которых устанавливаются на основании данных выписок из Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-72-22/002/2006-243 01.04.2006 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки:		
5.1	Исх. №:		Сопровождение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		Документальное подтверждение к договору аренды нежилого помещения № СГРФ/47619/17 от 11.07.2017 года, № 7, выдан 02.04.2024
	дата государственной регистрации:		11.06.2024 10:33:27
	номер государственной регистрации:		86:10-0101038-322-86/056/2024-19
	предмет сделки:		Нежилое помещение №86-2-55 (185,6 кв.м.), 3-56 (6,2 кв.м.), 2-57 (1,8 кв.м.), 2-58 (1,6 кв.м.), 2-59 (1,7 кв.м.), 2-60 (9,2 кв.м.), 2-61 (16,4 кв.м.), 2-62 (7,3 кв.м.), 2-63 (11,2 кв.м.), 2-64 (6,9 кв.м.), 2-65 (1,4 кв.м.), 2-66 (1,4 кв.м.), 2-67 (10,2 кв.м.), 2-68 (5,8 кв.м.), 2-69 (39 кв.м.), 2-70 (1,2 кв.м.) общей площадью 326,9 кв.м. по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Сургут, ул. Республики, д.85, кв.№ 86:10-0101038-322, торговый центр "Юрскан", помещение: нежилое здание, 4 - этаж (подземных этажей - 1), общая площадь 3 648,1 кв.м, инв.№ 71:136-001-006964000, эт. 4, А1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности


 ДОКУМЕНТ ВЫДАН
 ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДЬЮ
 Уполномоченный на подписание
 Идентификационный номер 71:136-001-006964000
 Регистрационный кадастровый номер
 86:10-0101038-322

инициалы, фамилия

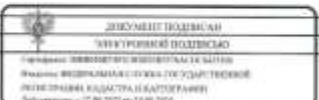


Лист 3			
Имя			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
11.06.2024г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101038:322	
5.2	вид:	Договор аренды (субаренды)	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № СрФ/47619/17, выдан 11.07.2017 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № СрФ/47619/17 от 11.07.2017, № 5, выдан 18.07.2022 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № СрФ/148/14 от 29.05.2014 г., № 11, выдан 24.11.2022 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № СрФ/47619/17 от 11.07.2017 года, № 7, выдан 02.04.2024	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017 11:27:23	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101038:322-86:ЖТНГНТС.Е.3937136000	
	предмет сделки:	Нежилые помещения №№ 2-55 (185,6 кв.м.), 2-56 (6,2 кв.м.), 2-57 (1,8 кв.м.), 2-58 (1,6 кв.м.), 2-59 (1,7 кв.м.), 2-60 (9,2 кв.м.), 2-61 (36,4 кв.м.), 2-62 (7,3 кв.м.), 2-63 (11,2 кв.м.), 2-64 (6,9 кв.м.), 2-65 (1,4 кв.м.), 2-66 (1,4 кв.м.), 2-67 (10,2 кв.м.), 2-68 (5,8 кв.м.), 2-69 (39 кв.м.), 2-70 (1,2 кв.м.) общей площадью 326,9 кв.м. по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Сургут, ул.Республики, д.85,зд.№ 86:10:0101038:322,торговый центр "Ярославна", назначение: нежилое здание, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, инв.№ 71:136:001:006994000, инв. А, А1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017 11:27:23	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101038:322-86:003/2017-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.08.2017 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475, ОГРН: 1022301598549	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью: КРИПТОГРАФИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ Издатель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2017 по 30.06.2024	инициалы, фамилия

Лист 4			
Имя			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
11.06.2024г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101038:322	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № СрФ/47619/17, выдан 11.07.2017, дата государственной регистрации: 22.08.2017, номер государственной регистрации: 86:10:0101038:322-86:003/2017-3 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № СрФ/47619/17 от 11.07.2017, № 5, выдан 18.07.2022 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № СрФ/47619/17 от 11.07.2017 года, № 7, выдан 02.04.2024, дата государственной регистрации: 11.06.2024, номер государственной регистрации: 86:10:0101038:322-86:036/2024-19	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательных документов (выписки или электронной записи):	данные отсутствуют	
	исключения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о залоге и в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью: КРИПТОГРАФИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ Издатель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2017 по 30.06.2024	инициалы, фамилия



Лист 5			
Итого			
Итого объектов недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
11.06.2024г.			
Кадастровый номер:		86-10-0101038-322	
12	Правовитязания и сделки в отношении объектов, по не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (создание, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Итого объектов недвижимости		Итого листов, файлов
-----------------------------	--	----------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование учреждения)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел./факс (3462), 20-68-07
(адрес учреждения)

11.06.2024, 14:00
(дата и время совершения действия, удостоверенного документом на бумажном носителе)

Ведущий эксперт
(подпись)

МП

Результаты сертификата кода для проверки электронной подписи:
00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
(сертификат кода для проверки электронной подписи)

Действителен с 27.06.2023 14:19:00 UTC+05 до 19.09.2024 14:19:00 UTC+05
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(полное наименование организации, выдавшей сертификат)



25.05.14.00045 08151

Создание объектов характеризуется следующими особенностями:

Раздел 1-Диск 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.07.2024г. № КУИИ-001/2024-184093470			
Кадастровый номер:		86:10:0101038:135	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101038	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.06.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики.	
Площадь, м²:		4545 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб:		24378000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		86:10:0000000:20243, 86:10:0101038:322, 86:10:0101000:1641	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под торговый центр "Ярославия"	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учетные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Филиппова Елена Викторовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Омега". 7704750193	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000100407001C030200297ACB5C821186 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЛАНОУСТРОЙСТВА Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	Инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Due giorni di addebiatamento, 10 giorni

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
19.07.2024г. № КУВН-001/2024-184091470			
Кадастровый номер:		86:10:0101038:135	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паяного инвестиционного 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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-72-22-003/2008-449 22.02.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.12.2020 15:15:13	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101038:135-86/138/2020-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.03.2006 по 03.08.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № ЮРФ, выдан 29.10.2020 Документ нотариально удостоверен: 04.12.2020 Елин С.М. нотариус города Москвы 77/716-н/77-2020-4-1158	

[illegible]

Решен 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Доклад 05.08.2024 17:32 GMT+03:00
8af-d6de-46e5-90c6-32ff6ca5ae1b
Страница 79 из 108



Вход. № 031214/01
03 12 20 14.
 Подпись _____

информат[®]
 канцелярские товары

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, улица Республики, д.85
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Техническая характеристика	Общая площадь – 5648,1 кв.м
Назначение	Торговое
Составляющие объекта	А, А1, А2
Строения	
Сооружения	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих	Краткое описание	Общая площадь, в том числе пристройки (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
А, А1, А2	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»	Четырехэтажное (3 этажа, цокольный этаж), нежилое, стены – кирпичные, обшиты фасадной плиткой; фундамент – железобетонные сваи, перекрытие – железобетонные плиты, крыша – рулонная	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

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

Примечание:



ПРИЛОЖЕНИЕ 13

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»

(наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта учета)

Нежилое здание, Торговый центр «Ярославна»

(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	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

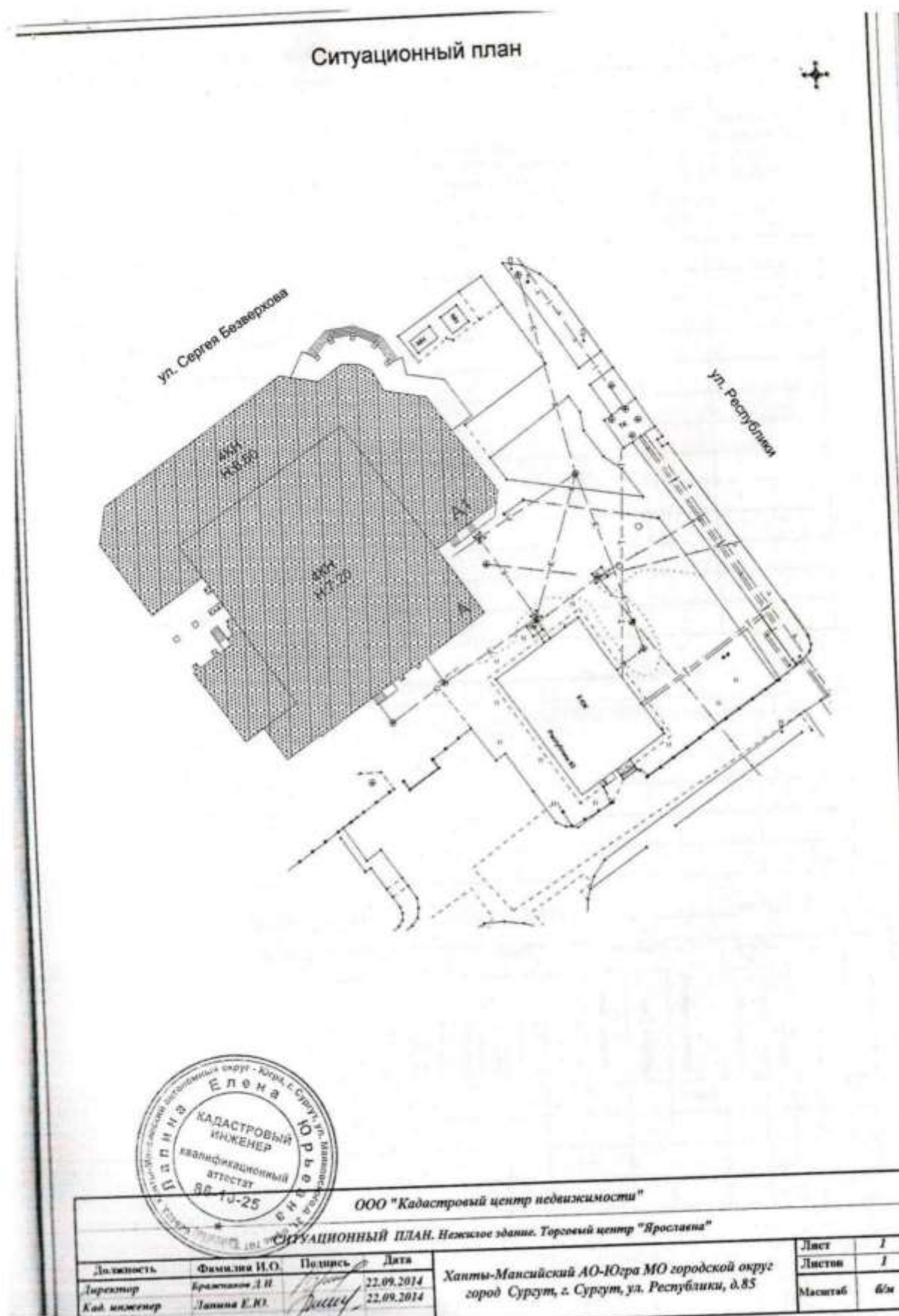
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

Директор ООО
«КЦН»

(Бражников Д.Н.)







VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение

Авторы: А. Осетинские	Год построения	1987 г.	Число узлов	III
Год выполнения работы			Год реконструкции	

Группы капиталовложений	1	Вид отчислений	процента
-------------------------	---	----------------	----------

1. Вид отложения _____

[illegible][illegible]
$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле}} = 18 \%$$

IV. Общие сведения

IV. Общие сведения

Наименование: _____ Турция _____

Использование: _____ по назначению _____

Количество мест (номера): _____

(continued)

⑤

1111

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

[illegible]

№ п/п	Детали	Легкость	Итого %
	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (детали, деталировки, детали и прочие)	Удельный вес по объёму
			%
1	Фундамент		
2	Стены и перегородки		
3	Перекрытия		
4	Крыша		
5	Полы		
6	Прочие		
7	Отделочные работы		
8	Эксплуатационные устройства		
9	Прочие работы		
	Итого		100

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение

Идентификационный номер	Год постройки	2005 г	Число этажей	III
Год капитального ремонта	Год реконструкции			
Общая полезная площадь	Инд. отделан			
Общая полезная площадь	Инд. отделан			

[illegible]

% износа (гр. 9) к 100
% износа, приращенный к 100 по формуле 9 %
удельный вес (гр. 7)

IX. Интегральная стоимость (для целей налогообложения), (руб.)

Осуществляемая компания	Высшая психическая структура	Добавочная стоимость
в начале 2008 г.	47 547 382,00 руб.	в начале 2008 г.
		41 039 179,00 руб.

47 543 282.00 p. 41 850 170.00 p.

Остаточная балансовая стоимость (в условных рублях)

pyd.

continued from page 10

Б. Н. Зорыч, Кандидатский инженер, Ленин Е. Ю.

Б. И. Лопух, Директор.

Постановка на технический язык

№	Наименование объекта	Адрес объекта, на котором осуществляется деятельность по оказанию услуг, работ или реализации товаров (услуга, работа, товар)	Фамилия, имя, отчество лица, осуществляющего деятельность по оказанию услуг, работ или реализации товаров	Подпись и печать лица, осуществляющего деятельность по оказанию услуг, работ или реализации товаров
001				

Ранее присвоенные (сравненно):

Адрес	
Идентификационный номер	
Календарный номер	
Литера	

XI. Веломость последующих обследований

[illegible]

XII. Выпущенное собственниками (плательщиками)

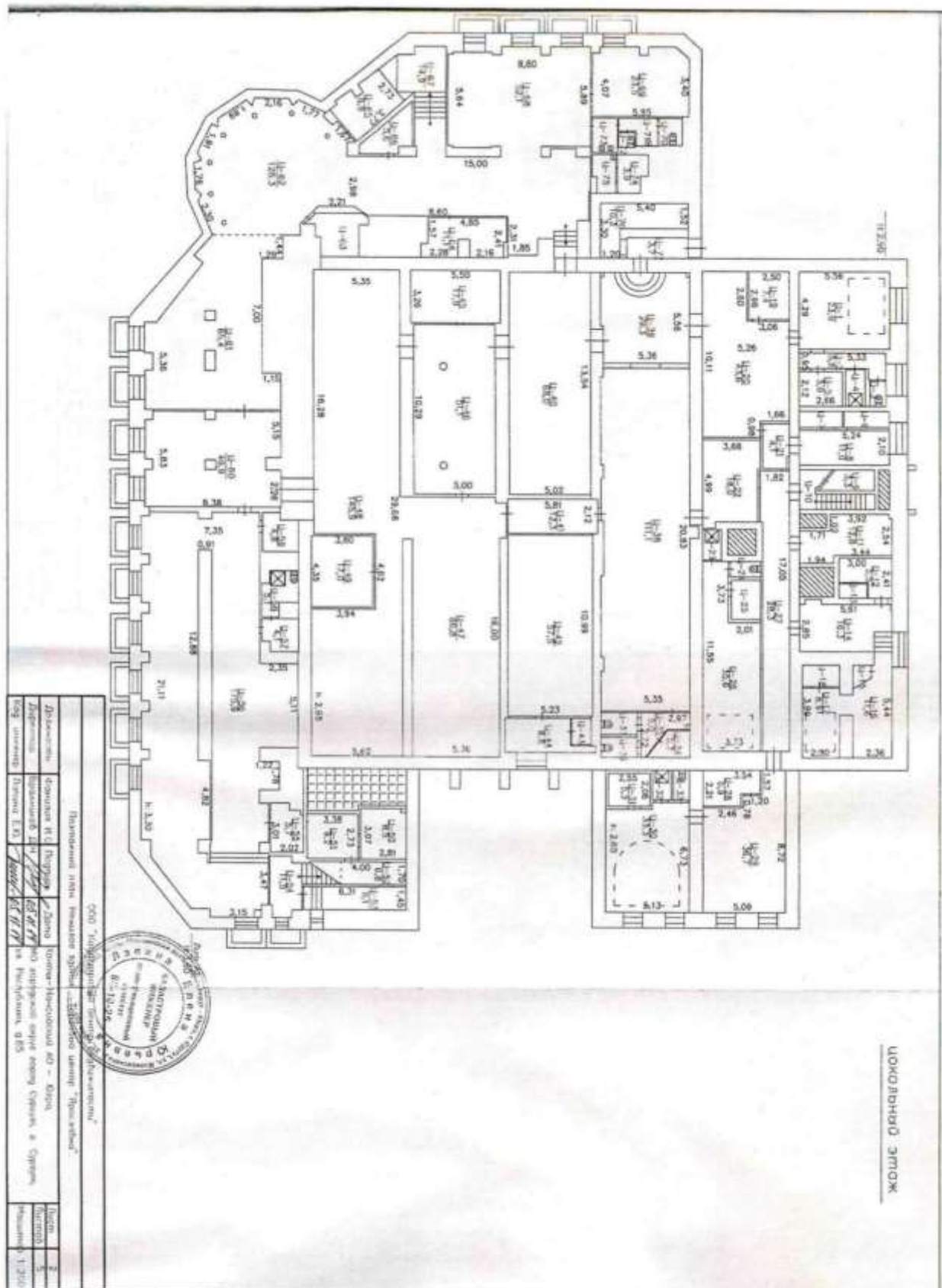
[illegible]

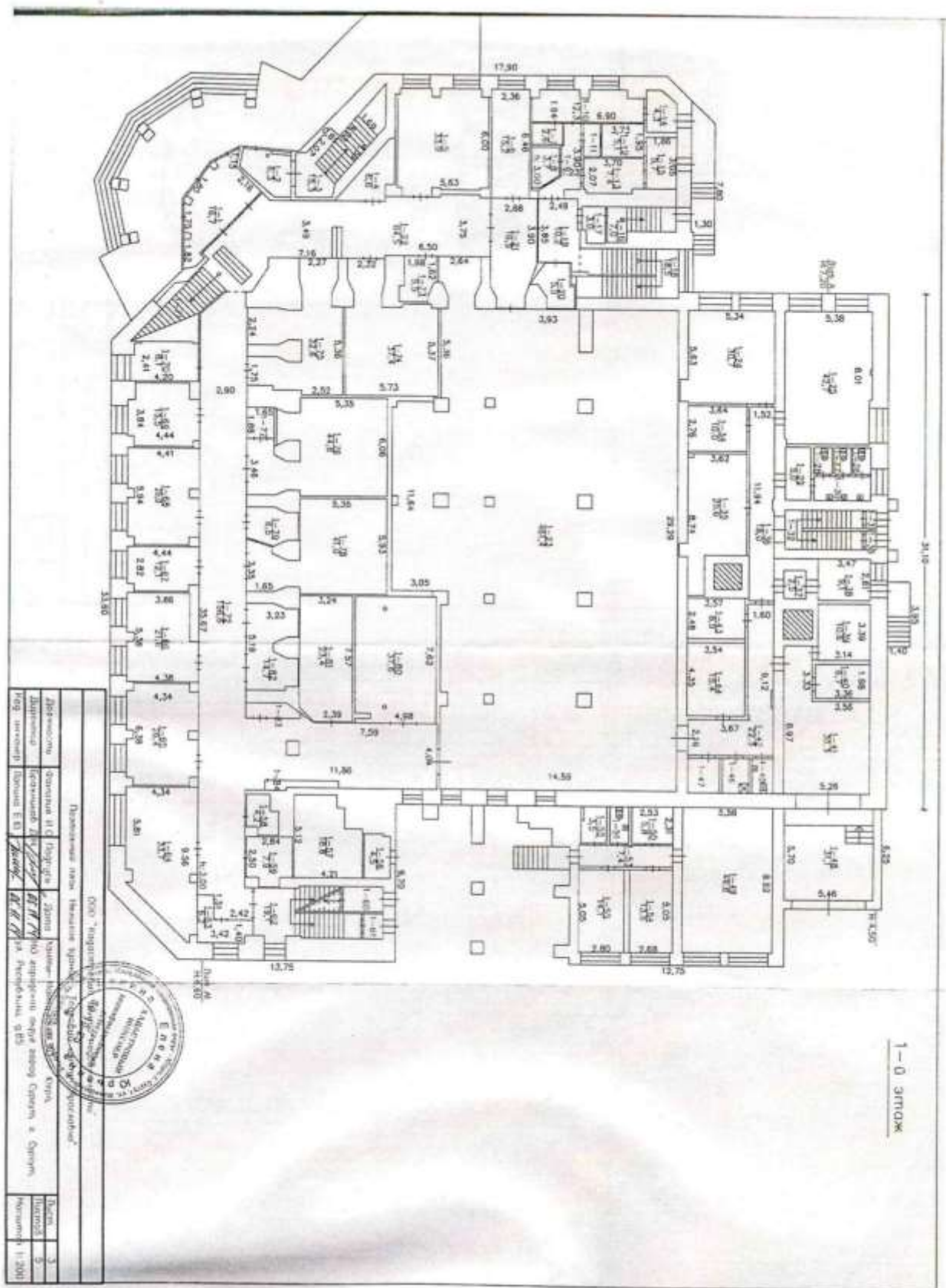
Платишь, общество тебе спасибо на платишь, прокатил Минюстрство административного управления Российской Федерации от 10 октября 2011 года № 311 в 16 университетов и вузов к преподавателям платишь административного управления.

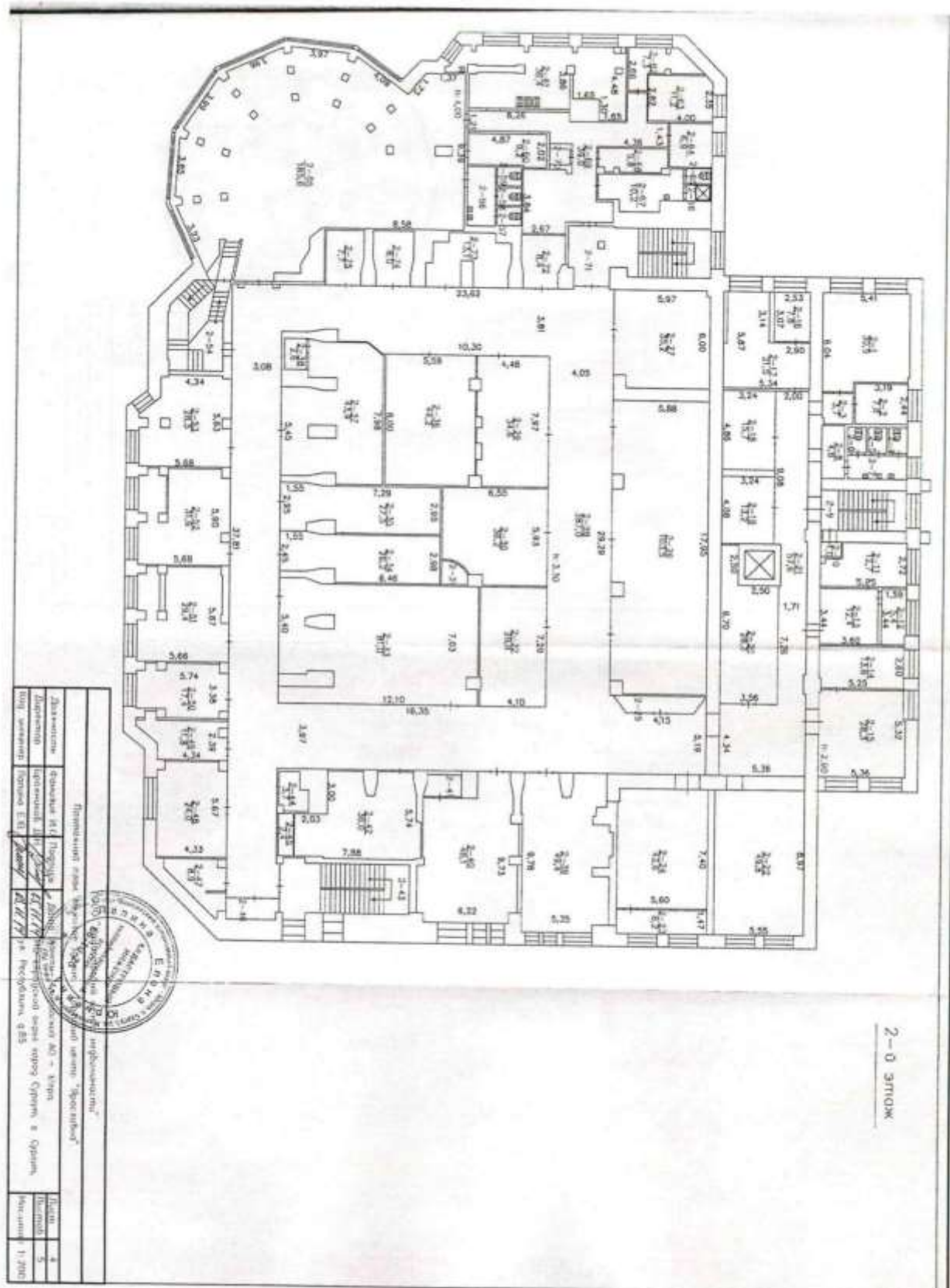
Для оценки эффективности кадрового учета и реализации права собственности на интеллектуальную собственность на предприятии

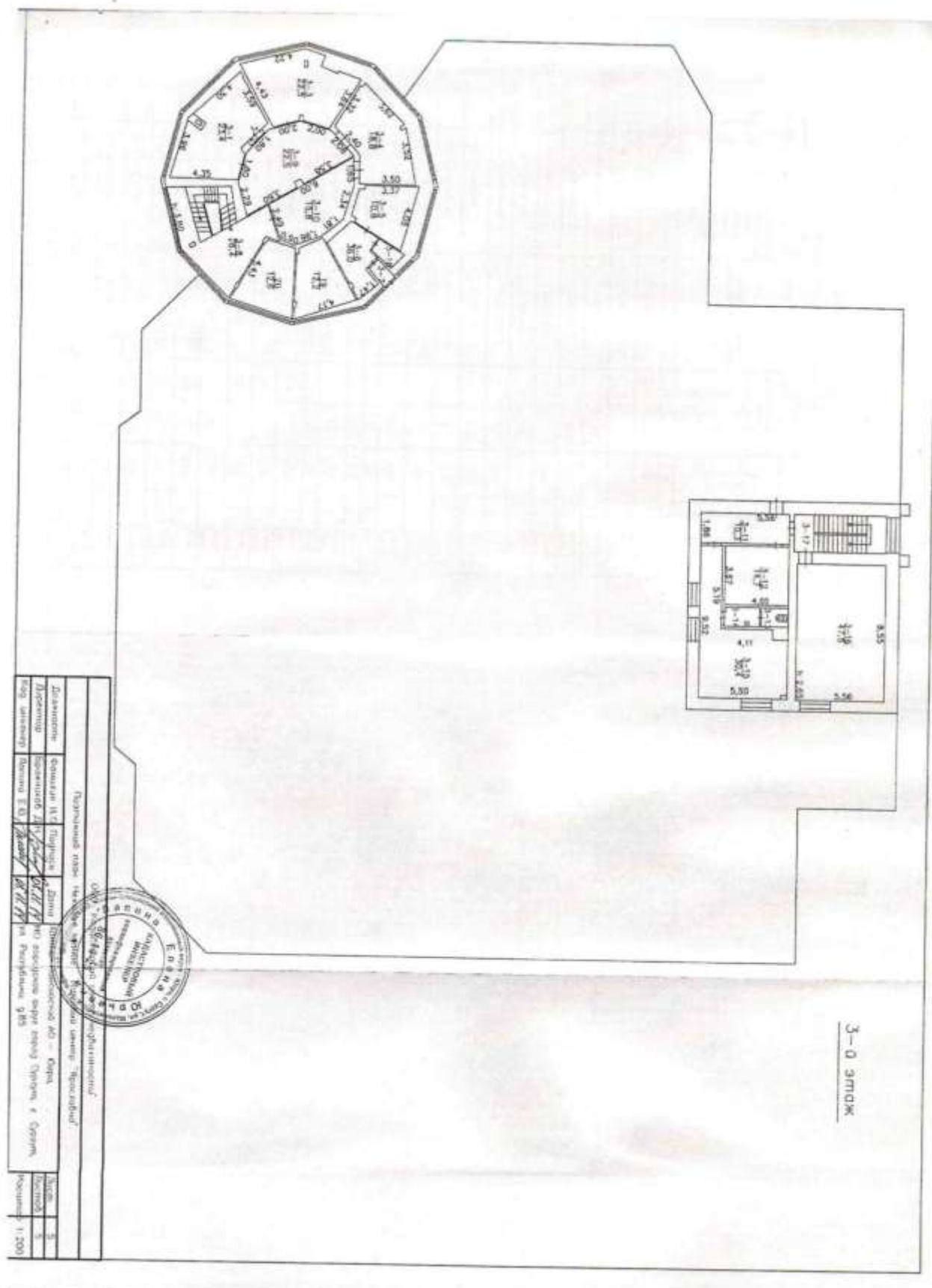
VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]









Экспликация

к поэтажному плану строения

расположенного в городе (другом поселении)

по ул. (пер.)

Республики

Сургут

№ 85

этажи (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	номер помещения (квартиры)	№ помещения (квартиры) торг. складск. и т. п.	назначение частей помещения, жилая комната, концелярск. помещение, классн. комната, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру		итого по этажу, строению	высота помещения по внутр. обмеру	назначение
					основная	вспомогат. (подсобн.)			
29/9/14	Жилой	Ц-1	бассейн	5,56*4,29	23,9		23,9	2,65	быт. обсл.
		Ц-2	коридор	5,33*0,95+0,65*1,06		5,8	5,8		быт. обсл.
		Ц-3	туалет	0,99*1,54		1,5	1,5		быт. обсл.
		Ц-4	душевая	1,22*2,24		2,7	2,7		быт. обсл.
		Ц-5	сауна	2,12*2,66	5,6		5,6		быт. обсл.
		Ц-6	подсобное	1,00*2,80		2,8	2,8		быт. обсл.
		Ц-7	подсобное	1,00*2,69		2,7	2,7		быт. обсл.
		Ц-8	коридор	2,10*5,24		11,0	11,0		быт. обсл.
		Ц-9	подсобное	(2,33+3,27)/2*1,18		3,3	3,3		быт. обсл.
		Ц-10	лестничная клетка	4,65*0,95+(0,97+2,01)/2*1,07+0,39*0,97		6,4	6,4		быт. обсл.
		Ц-11	подсобное	5,38*2,54+0,49*1,94-0,18*0,26-1,02*1,71		12,8	12,8		быт. обсл.
		Ц-12	раздевалка	2,41*3,00-0,97*1,79		5,5	5,5		быт.
		Ц-13	подсобное	0,89*1,71		1,5	1,5		быт.
		Ц-14	коридор	2,85*5,61-0,36*0,10+0,31*0,99		16,3	16,3		быт. обсл.
		Ц-15	подсобное	(0,74+1,42)/2*1,11		1,2	1,2		быт.
		Ц-16	бильярдная	5,44*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	сауна	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	бильярдная	10,11*5,26-3,06*2,60-0,98*1,66	43,6		43,6		быт. обсл.
		Ц-21	коридор	2,73*1,55-0,18*0,73		4,1	4,1		быт. обсл.
		Ц-22	бар	4,99*3,68+0,42*0,78-3,27*0,20	18,0		18,0		торгов.
		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.

[illegible][illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486</
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486</
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

Дата записи и листа по плану	этажи (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	номер помещения (квартиры)	№ помещения (квартиры) торг. складск. и т.п.	назначения частей помещения, жилая комната, концелярск. помещение, классн. комната, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру		итоги по этажу, строению	высота помещения по внутр. обмеру	назначение
						основная	вспомогат. (подсобн.)			
1	2	3	4	5		9	10	21	22	23
			3-2	шкаф	$0,31 \times 1,16$		0,4	0,4		торгов.
			3-3	кабинет	$22,6 \times 1 - 0,37 \times 0,22$	22,5		22,5		торгов.
			3-4	кабинет	$18,8 \times 1$	18,8		18,8		бытов. обслуж.
			3-5	венткамера	$10,8 \times 1$		10,8	10,8		торгов.
			3-6	парикмахерская	$8,6 \times 1$	8,6		8,6		бытов. обслуж.
			3-7	тамбур	$1,53 \times 0,88$		1,3	1,3		торгов.
			3-8	лестничная клетка	$26,5 \times 1 - 0,37 \times 0,22$		26,4	26,4		торгов.
			3-9	коридор	$22,7 - 0,43 \times 0,37$		22,5	22,5		торгов.
			3-10	кабинет	$15,8 \times 1$	15,8		15,8		торгов.
			3-11	коридор	$1,86 \times 5,56$		10,3	10,3		торгов.
			3-12	венткамера	$3,67 \times 4,00$		14,7	14,7		торгов.
			3-13	туалет	$1,17 \times 1,72$		2,0	2,0		торгов.
			3-14	умывальник	$1,18 \times 2,17 - 0,29 \times 0,10$		2,5	2,5		торгов.
			3-15	кабинет	$9,52 \times 5,50 - 3,19 \times 4,11 - 0,89 \times 0,63 - 0,39 \times 0,25$	30,4		30,4		торгов.
			3-16	венткамера	$8,55 \times 5,56$		47,5	47,5		торгов.
			3-17	лестничная клетка	$2,31 \times 5,78$		13,4	13,4		торгов.
			3-18	парикмахерская	$1,62 \times 1,05$		1,7	1,7		бытов. обслуж.
			3-19	парикмахерская	$12,2 \times 1$	12,2		12,2		бытов. обслуж.
			3-20	парикмахерская	$12,6 \times 1$	12,6		12,6		бытов. обслуж.
			Итого по III этажу:			144,3	153,5	297,8		
			Итого по зданию:			3693,5	1954,6	5648,1		
						основн	вспом	итого		
					Торговое:	3128,4	1726,8	4855,2		
					Общественное питание:	229,3	97,6	326,9		
					Бытовое обслуживание:	257,6	166,4	424		
					Лечебное:	38,3	3,7	42,0		





ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640









ОПОРА РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "Л-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2024г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 18.05.2023г
Срок действия: 18.05.2025г



Окончание действия: 31.12.2024г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/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 № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 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 Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действительными (бездействием) 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, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. 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. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по корпоративным программам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(Лазарев П.Ю.)





РОСГОССТРАХ



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 заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Вызодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Вызодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития

корпоративных продаж ЦКИП ДБМР

(Комарницкая М.И.)
М.П.
«11» октября 2023г.

Страхователь:

Крылов Сергей Сергеевич

(Крылов С.С.)









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

Организация, сотрудник		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:		ООО "ЛЛ-КОНСАЛТ"	 Не требуется для подписания	05.08.2024 17:32 GMT+03:00
		Лазарев Павел Юрьевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР		Подпись соответствует файлу документа
			01B611B8002AB0BDA44F64239B0 4772F7E с 23.06.2023 14:00 по 23.09.2024 14:00 GMT+03:00	