

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
625015, Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп. 1, 102,
тел.: +7(912)398 33 28, e-mail: i.lumpov@yandex.ru

ОТЧЕТ №20-17 об оценке объекта оценки

Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь:
5463,0 кв.м., этаж: цокольный, 1, 2, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ
- Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» (ИНН 8602170276, КПП 860201001, ОГРН 1108602004367, дата присвоения 07.06.2010г.), в лице конкурсного управляющего Насырова Р.З.
Исполнитель:	ИП Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	19.05.2017г.
Срок проведения оценки:	с 19.05.2017г. по 07.06.2017г.
Дата составления отчета:	07.06.2017г.
Листов в отчете:	235 страниц.

г. Тюмень, 2017г.

Сопроводительное письмо

К Отчету №20-17
07 июня 2017 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ФинЮрКонсалтинг»
Насырову Р.З.

Уважаемый Ренат Замильевич!

На основании Договора на проведение оценки №20-17 от 19 мая 2017г. Исполнителем произведена оценка рыночной стоимости Нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадь: 5463,0 кв.м., этаж: цокольный, 1, 2, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2 (кадастровый номер 86:10:0101014:705), принадлежащего на праве собственности ООО «ФинЮрКонсалтинг».

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленных технической и иной документации.

Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, на 19 мая 2017 г. составляет:

297 308 000

Двести девяносто семь миллионов триста восемь тысяч рублей

Оценка объектов произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7 утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015, №297, №298, №299 соответственно, и, Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014, №611; Свода стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО), предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ.

Анализ и расчеты стоимости оцениваемых объектов представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, представленные в Отчете, трактоваться отдельно не могут, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничивающие условия.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученных в результате исследования рынка и деловых бесед, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета. Оценщики полагаются на достоверность исходных данных и информации, полученных в ходе деловых бесед с Заказчиком. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать для Вас наши услуги.

С уважением, ИП Лумпов Игорь Александрович



/И.А. Лумпов/

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
1.5 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЭТАПЫ ОЦЕНКИ)	11
1.6 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
2 СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
2.1 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
2.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
3 ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ	68
3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	68
3.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	69
3.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	71
3.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	102
4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	112
4.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	112
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	119
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	123
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ....	142
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА	183
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	190

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор на оказание услуг по оценке объекта оценки №20-17 от 19 мая 2017г. (далее «Договор»), заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг», в лице конкурсного управляющего Насырова Рената Замильевича, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Индивидуальным предпринимателем Лумповым Игорем Александровичем, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Нежилое помещение
 Назначение: нежилое помещение
 Общая площадь: 5463,0 кв.м.
 Этажное расположение: цокольный, 1, 2
 Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101014:705
 Адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2
 Вид права: собственность
 Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 5463,0 кв.м., этаж: цокольный, 1, 2, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2 (кадастровый номер 86:10:0101014:705)	300 459 537	293 893 782	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 19 мая 2017г. составляет:

297 308 000

Двести девяносто семь миллионов триста восемь тысяч рублей

Стоимость объекта оценки, определенная в данном отчете об оценке объекта оценки, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником объекта оценки. В случае, если собственник объекта оценки является плательщиком НДС, то предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете об оценке объекта оценки величину итоговой стоимости.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Величина итоговой стоимости ограничена предполагаемым использованием результатов оценки - для продажи в рамках конкурсного производства

Пределы применения полученной итоговой стоимости ограничены диапазоном, в которых может лежать рыночная стоимость, и составляет $\pm 15\%$.

1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:

К объектам оценки относят: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст.5 ФЗ №135)

Для целей ФСО №7 объектами оценки могут выступать застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п.4 ФСО №7)

Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 5463,0 кв.м., этаж: цокольный, 1, 2, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2 (кадастровый номер 86:10:0101014:705)

2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

Объект оценки представляет собой единый объект и не имеет составных частей.

3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Основные характеристики объекта оценки

Нежилое помещение

Назначение: нежилое помещение

Общая площадь: 5463,0 кв.м.

Этажное расположение: цокольный, 1, 2

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101014:705

Адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2

Документы, содержащие характеристики объекта оценки

Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.04.2017г.

Копия решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.02.2014г. Дело №А75-10256/2013

Копия технического паспорта встроенно-пристроенного нежилого помещения, расположенного в цокольном, на 1-ом, 2-ом этажах 9-ти этажного жилого дома. Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2. Составлен по состоянию на 25.03.2011г.

Копия договора аренды недвижимого имущества №088/а от 04.06.2012г.

Копия договора аренды имущества №113-13/А от 14.11.2013г.

Перечень арендаторов ООО «ФЮК» на 18 мая 2017г.

Справка Исх.№ б/н от 19.05.2017г. расходы ООО «ФинЮрКонсалтинг» на содержание нежилого помещения, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2

Справка от 05.06.2017г.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:

Права, учитываемые при оценке объекта оценки: собственность

Номер и дата государственной регистрации права: №86:10:0101014:705-86/003/2017-6 от 13.04.2017

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг»

Документы основания: Апелляционное определение от 28.09.2016г., выдавший орган Судебная коллегия

5. Ограничения (обременения) прав учитываемых при определении стоимости объекта оценки в отношении каждой из частей объекта оценки:

В отсутствие документально подтвержденных ограничений (обременений), в отношении оцениваемого объекта недвижимости оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких ограничений (обременений) (п.7 ФСО №7)

Ограничения (обременения) прав: № 86-86-03/138/2013-286 от 06.10.2014 (Аренда)

№ 86-86-03/055/2012-227 от 06.10.2014 (Аренда)

Ограничения (обременения) прав, при определении стоимости объекта оценки, не учитываются.

6. Цель оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО №2)

7. Предполагаемое использование результатов оценки:

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)

Результаты оценки предполагается использовать при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.

Иных вариантов использования результатов оценки не предполагается

8. Вид стоимости:

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5 ФСО №2)

Вид стоимости объекта оценки: рыночная стоимость

9. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): оценка произведена по состоянию на 19 мая 2017г.

10. Форма представление итоговой величины стоимости:

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выраженной в рублях Российской Федерации.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

11. Допущения, на которых должна основываться оценка: не наложены.

12. Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки:

Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы.

13. Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки: Дополнительные исследования не предусмотрены.

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 1.2.1

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг»
ОГРН	1108602004367
Дата присвоения ОГРН	07.06.2010г.
Юридический адрес	628417, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, бульвар Свободы, д.2
Почтовый адрес	628418, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, ул.Лермонтова, д.11/5, оф. 405
Сведения об оценщике	
Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года.
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/15/0321R/776/00001/5 - 002438 от «31» июля 2015 г. выдан страховыми компаниями: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2016г. по 30 июня 2017г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Лицензия №092877 от 20.07.2010г., Номер договора о страховании: 433-745-007357/17, Дата договора: 15.02.2017. Ответственность застрахована на дату: 16.02.2017. Сумма: 3 000 000 руб.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru*Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович*

	Дата уплаты страхового взноса: 16.02.2017. Действует с 16 февраля 2017г. по 15 февраля 2018г.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	Действует с 16 февраля 2017г. по 15 февраля 2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты)	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Отсутствует.

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

– Оценщик является индивидуальным предпринимателем, в виду чего отсутствует необходимость указывать в отчете об оценке объекта оценки сведений о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости оценщика

– Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

– В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;

– Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;

– Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, 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.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Базовые и специальные стандарты оценки

Таблица 1.3.1

Применяемые стандарты оценки	Общие положения стандарта оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297	Определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298	Раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299	Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611	Определяет требования к проведению оценки недвижимости	Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты оценки и методические рекомендации саморегулируемой общественной организации

Таблица 1.3.2

Применяемые стандарты оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	

1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

– Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке объекта оценки, предоставленные Заказчиком оценки, подписанные уполномоченным на то лицом, заверенные в установленном порядке и приложенные их копии к отчету об оценке объекта оценки обеспечивают достоверность исходной информации.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– Информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки.

Под событием понимаются такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодушевленного порядка.

Согласно п. 8 ФСО № 1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации.

– В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>)

– Согласно ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

– Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

– Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в

открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

– Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении

– Учет в ставке арендной платы коммунальных и прочих операционных платежей является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без учета данных платежей, это было бы обязательно указано в объявлении

1.5 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЭТАПЫ ОЦЕНКИ)

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №1, п. 23, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

1.6 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить результаты в виде отчета. Отчет является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки № 1,2,3, 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ №297, №298, №299 от 20 мая 2015г., № 611 от 25 сентября 2014г.

В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы. При этом оценка стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке: на этом этапе Оценщик идентифицировал объект собственности, и определил связанные с ним юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также определена действительная дата оценки.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки: на этом этапе были выявлены характеристики активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Для установления количественных и качественных характеристик объекта Оценщиком были изучены документы, указанные в разделе 1.12. настоящего отчета.

Информация, предоставленная заказчиком на бумажных носителях, не содержит внутренних противоречий, искажений данных, что позволяет принимать ее как достаточную и достоверную.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки: на данном этапе Оценщик

исследовал отраслевые, территориальные, экономические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также подбирает аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов: Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор методов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.

5. Итоговое согласование (обобщение) результатов: на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходил к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.

6. Составление и передача заказчику отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного отчета об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

2 СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

2.1 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра (п.5 ФСО №7)

Дата проведения осмотра объекта оценки: осмотр объекта оценки был проведен 22.05.2017г.

2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 5463,0 кв.м., этаж: цокольный, 1, 2, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2 (кадастровый номер 86:10:0101014:705)

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Таблица 2.2.1

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность

¹ В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (п.8е ФСО №3)

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Значение показателя	
Номер и дата государственной регистрации права	№86:10:0101014:705-86/003/2017-6 от 13.04.2017	
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг»	
Документы основания	Апелляционное определение от 28.09.2016г., выдавший орган Судебная коллегия	
Правоподтверждающие документы	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.04.2017г.	
Ограничения (обременения) права на объекты капитального строительства	Ограничения (обременения) прав: № 86-86-03/138/2013-286 от 06.10.2014 (Аренда) № 86-86-03/055/2012-227 от 06.10.2014 (Аренда) Ограничения (обременения) прав, при определении стоимости объекта оценки, не учитываются.	
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» ИНН 8602170276, КПП 860201001, ОГРН 1108602004367, дата присвоения 07.06.2010г.	
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Первоначальная стоимость – 273 225 000 руб. Остаточная стоимость – 71 949 250 руб.	
Общие сведения		
Наименование объекта	Нежилое помещение	
Вид помещения	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	
Кадастровый номер	86:10:0101014:705	
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2	
Назначение	Нежилое помещение	
Этаж	Цокольный, 1, 2	
Этажность здания	9 этажное	
Площадь, в том числе	5 463,0 кв.м.	
Торговая	4806,0 кв.м.	
вспомогательная	657,0 кв.м.	
Наличие/отсутствие отдельного входа с улицы	Наличие отдельного входа с улицы	
Материал стен здания	Капитальные	
Описание конструктивных элементов недвижимого имущества		
Литер	А (встроенное помещение)	А1 (пристроенное помещение)
Фундамент	Ж/б сваи	Ж/бетонный свайный
Наружные и внутренние капитальные стены	Ж/б панели	Ж/б панели, кирпичные
Перегородки	Ж/б панели, кирпичные, гипсокартон	Ж/б панели, кирпичные, гипсокартон
Перекрытия		Ж/б монолитное
Чердачные	-Ж/б плиты	Ж/бетонное
Междуэтажные	-	Ж/бетонное
Подвальные		
Крыша	-	Рулонная
Полы	Бетонные, плитка, линолеум	Бетонные, плитка
Проемы оконные	М/пластиковые	М/пластиковые, витражи алюминиевые, стеклопакеты
Проемы дверные	Простые, металлические	Простые, металлические
Отделка внутренняя	Обои, плитка	Побелка, плитка, подвесной потолок
Отделка наружная	М/сайдинг	Керамогранит
Электро- и сантехнические устройства	Отопление (центральное), электричество (скрытая проводка), водопровод (центральный), канализация (центральная), горячее водоснабжение (центральное), вентиляция (приточно-вытяжная)	Отопление (центральное), электричество (скрытая проводка), водопровод (центральный), канализация (центральная), горячее водоснабжение (центральное), вентиляция (приточно-вытяжная)
Сведения об износе и об устареваниях		

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Значение показателя
Сведения об износе	Год постройки здания: 1989г. (Литера А), 2008 (Литера А1) Состояние здания: Новое здание (хорошее состояние) Отделка помещений: Современный стандартный ремонт <i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Оцениваемый объект представляет собой встроенно-пристроенное нежилое помещение. По результатам визуального осмотра, на дату оценки, объект оценки используется по назначению в качестве торгово-офисного центра. Оцениваемое встроенно-пристроенное нежилое помещение на дату оценки сдается в аренду. Якорными арендаторами являются ПАО Сбербанк и АО Сургутнефтегазбанк. Полный перечень арендаторов представлен в нижеприведенной таблице.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.04.2017г. Копия решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.02.2014г. Дело №А75-10256/2013 Копия технического паспорта встроенно-пристроенного нежилого помещения, расположенного в цокольном, на 1-ом, 2-ом этажах 9-ти этажного жилого дома. Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2. Составлен по состоянию на 25.03.2011г. Справка от 05.06.2017г.	

Перечень арендаторов ООО «ФЮК» в нежилом помещении, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 на 18 мая 2017г

Таблица 2.2.2

№, п/п	Наименование	Кабинет	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Цена за кв.м., руб. в мес.*	Размер арендной платы, руб. в мес. с НДС
1	Трудовая миграция	1,2	88	700	61 600
2	Свободный (не сдано в аренду)	3	37,2	-	-
3	Свободный (не сдано в аренду)	4	39	-	-
4	Свободный (не сдано в аренду)	5	40,6	-	-
5	Свободный (не сдано в аренду)	6	24,2	-	-
6	ООО Трэвел Югра	7	19,8	650	12 870,00
7	ООО Лабиринт	7	19	1700	32 300,00
8	ООО Спорт экстрим	8	40,7	700	28 490,00
9	ИП Болдырева	9	35,9	650	23 335,00
10	ООО Анна Трэвел	10	37,3	950	35 435,00
11	Свободный (не сдано в аренду)	11	39	-	-
12	Свободный (не сдано в аренду)	12	68,4	-	-
13	Свободный (не сдано в аренду)	14	73,8	-	-
14	ИП Колесников	15	36,8	600	22 080,00
15	Свободный (не сдано в аренду)	16	36,2	-	-
16	ИП Слесарев	17	36,8	1000	36 800,00

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

17	ИП Максимова	18	36,1	600	21 660,00
18	ИП Юсибаев	19	38,3	600	22 980,00
19	Свободный (не сдано в аренду)	20	40,3	-	-
20	ООО Ватек	22	32,7	600	19 620,00
21	Ивановский текстиль	23-28	667	500	333 500,00
22	ИП Амелин	цоколь	3	700	2 100,00
23	ИП Царыцина	1этаж	10	1000	10 000,00
24	ИП Новиков	1этаж	1	3500	3 500,00
25	ПАО Сбербанк	1,2этаж	1304	1 600	2 086 400,00
26	АО СНГБ	1этаж	792,6	1 801,2	1 427 625,00
27	Свободный (не сдано в аренду)	1этаж	758,3	-	-
Итого					4 180 295,0

* Источники информации: Справка исх.№б/н от 19.05.2017г.» Перечень арендаторов ООО «ФЮК» в нежилом помещении, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 на 18 мая 2017г»

Анализ прав и обязанностей заключенных договоров аренды

Таблица 2.2.3

Информация о передаваемых правах	Описание показателя
Передаваемые права	Право аренды Арендатор обязан сдавать помещение в субаренду только с письменного согласия Арендатора
Платежи за пользование коммунальными услугами, связанными с эксплуатацией объекта недвижимости	За счет Арендатора Арендатор, при содействии Арендодателя, самостоятельно от своего имени и за свой счет заключает договоры на предоставление: а) телекоммуникационных услуг и услуг связи; б) услуги по уборке арендуемого Помещения, вывозу мусора и ТБО; в) на предоставление услуг охраны посредством подключения к ПЦН и осуществление технического обслуживания средств охранной сигнализации; г) на предоставление услуг по противопожарному мониторингу и осуществление технического обслуживания средств пожарной сигнализации и системы пожаротушения. д) на предоставление услуг охраны объекта по периметру и внутриобъектовой; е) на утилизацию опасных отходов, образующихся в процессе деятельности арендатора; Компенсация коммунальных услуг и услуг в соответствии с настоящим договором не включенных в арендную плату, оплачивается Арендатором с момента передачи Помещения Арендодателем, по акту - сдачи-приемки. Оплату коммунальных услуг (Электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), техническое обслуживание грузовой платформы уборка прилегающей территории (пропорционально занимаемой площади) Арендатор осуществляет в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Арендодателя счета-фактуры, акта выполненных работ с приложением к ним копий счетов-фактур, выставленных снабжающими организациями в адрес Арендодателя, подтверждающих начисление коммунальных платежей. НДС предусмотрен.
Налог на добавленную стоимость	Ставка арендной платы включает в себя сумму налога на добавленную стоимость.
Затраты на ремонт	Улучшения или реконструкция арендованного по данному договору здания, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделены без вреда для здания, являются собственностью Арендатора. До начала производства улучшений или реконструкции здания Арендатор обязан предоставить Арендодателю план планируемых улучшений или реконструкции, а так лее проект соглашения о

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru*Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович*

Информация о передаваемых правах	Описание показателя
	времени производства работ, стоимости работ и действий сторон в отношении улучшений или реконструкции. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы Арендатора по улучшению либо реконструкции здания, находящегося в аренде у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для здания и осуществлены Арендатором без соглашения об этом между Арендатором и Арендодателем.
<i>Источник информации</i>	<i>Копия договора аренды недвижимого имущества №088/а от 04.06.2012г. Копия договора аренды имущества №113-13/А от 14.11.2013г.</i>

Согласно Справке Исх.№ б/н от 19.05.2017г. расходы ООО «ФинЮрКонсалтинг» на содержание нежилого помещения, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 в месяц составляют:

Электроснабжение - 150 000 руб.;

Теплоснабжение - 180 000 руб.;

Водоснабжение - 20 000 руб.;

Сантехник - 20 000 руб.;

Кофорт-Сервис (клининговые услуги) - 40 320руб.;

Гарант-Охрана (охранные услуги, видеокамера, пожар. сигнализация) - 75 520 руб.;

Электрик - 22 080 руб.;

Дворник (завхоз) - 34 000 руб.;

Бухгалтер - 40 000 руб.

Итого: 581 920 рублей**Описание местоположения объекта оценки**

Адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2

Общие сведения о Ханты-Мансийском автономном округе - Югра

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра - субъект Российской Федерации (в составе Тюменской области). Входит в состав Уральского федерального округа.

Площадь: 534 800 км²

Федеральный округ: Уральский

Экономический район: Западно-Сибирский

Административный центр: г. Ханты-Мансийск.

Граничит: с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, югом Тюменской области, Томской, Свердловской областями и Республикой Коми.

Образован: 10 декабря 1930 года.



Рисунок 2.2.1 - Карта Ханты-Мансийского автономного округа

Ханты-Мансийский автономный округ расположен в срединной части России и занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины.

В состав Ханты-Мансийского автономного округа входят:

- 13 городских округов,
- 9 муниципальных районов,
- 23 городских поселений,
- 58 сельских поселений.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Город Сургут

Сургут - город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа, крупнейший город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации, как по численности населения, так и по промышленному потенциалу.



Рисунок 2.2.2 - Карта города Сургут

Город расположен на севере Западной Сибири, в среднем течении и правом берегу р.Обь, в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени. Расстояние до Москвы 2 889 км. 61 параллель северной широты. По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу: зима длится около семи месяцев в году.

Сургут территориально разделён на 6 районов:

- Северный промышленный район
- Северный жилой район
- Северо-Восточный жилой район
- Западный жилой район
- Восточный район
- Центральный район

В черте города находятся посёлки: За ручьём, Геолог, Взлётный, Нагорный, Таёжный, Лунный, и др.

Близ города расположены посёлки: Юность, Белый Яр, Солнечный, и др.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие предприятия - ОАО «Сургутнефтегаз» (СНГ) и ООО «Газпром трансгаз Сургут». Причем «Сургутнефтегаз» (СНГ) находится на 4 месте в рейтинге самых крупных по годовому денежному обороту компаний (по версии журнала «Эксперт»). А «Газпром трансгаз Сургут» является основной составляющей российского «Газпрома».

Также в городе расположены 2 электростанции (ГРЭС), работающие на природном и попутном газе. Сургутская ГРЭС-1 (мощностью 3280 МВт) и Сургутская ГРЭС-2 (4800 МВт, крупнейшая в мире ТЭС, принадлежит ОАО «ОГК-4», штаб-квартира которой расположена в Сургуте) входят в объединенную энергетическую систему Урала.

В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» - крупнейшая энергосбытовая компания - гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (рыбоконсервный, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).

Все более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растет на 4-5%. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ОАО «Сургутский городской молочный завод», принадлежащий компании ОАО «Вимм-Билль-Данн», ООО «Мясокомбинат «Сургутский», ЗАО «Пивоваренный завод «Сургутский». Производством и реализацией экологически чистой сельскохозяйственной продукции - мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зеленых культур, молока, копченых мясных продуктов - занимается муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное».

По развитию финансового сектора Сургут уступает крупным центрам Урала и Западной Сибири. Аналогичная ситуация наблюдается и на рынке других бизнес-услуг. Благодаря значительному объему потребительского рынка и высокой покупательной способности Сургут является привлекательным местом для ведения бизнеса даже на фоне первых городов макрорегиона. Вместе с этим по уровню обеспеченности деловой инфраструктурой Сургут проигрывает даже вторым городам Урала. Сейчас начался отток предпринимательской активности из Сургута в города с более благоприятным бизнес-климатом и одновременно с более

развитой инфраструктурой и городской средой. Основная точка миграции бизнеса – это Тюмень, где, во-первых, проводится целенаправленная политика поддержки малого и среднего предпринимательства.

Генеральным планом города определены направления градостроительного развития, и формирования планировочной структуры города в целях повышения качества жизни. Предполагают:

- завершение формирования центральной части города;
- реконструкцию кварталов застройки устаревших серий;
- снос балков и ветхого жилого фонда;
- развитие селитебной зоны в западном и восточном направлениях во взаимосвязи с центральными районами, включая в планировочную структуру ценные элементы ландшафта;
- увеличение объемов строительства жилья и объектов обслуживания населения на основе комплексных программ с учетом развития местной строительной базы и привлечения новых прогрессивных строительных технологий;
- повышение архитектурно-художественной выразительности застройки города в целом и, прежде всего, формирование главной композиционной оси от речного вокзала на востоке до Кедрового Лога на западе с включением и развитием существующего общегородского центра. Создание системы центров планировочных направлений и силуэта города, соответствующего по масштабу осваиваемому пространству и значению Сургута.

По главной улице города формируется общественно-торговый центр.

Ядро центра - пересечение двух осевых направлений - ул. Ленина с выходом на пр.Комсомольский, как части Главной улицы и ул. Университетской. Перспектива Главной улицы замыкается комплексом университета, монументально расположенного на стрелке р. Саймы.

Высотный объем здания Газпрома и комплекс Тюменьэнерго подчеркивают парадность образуемой перед университетом площади, а здание театра на берегу Саймы придает её архитектуре необходимый образ перехода к ландшафтной теме парка.

Городская ткань складывается из жилых и общественных комплексов. Разнообразие застройки достигается включением в жилую и производственную структуры зданий общегородского центра и сочетанием различных приемов жилой застройки.

В результате массового жилищного строительства пяти и девятиэтажными домами типовых серий микрорайоны, улицы, панорамы страдают монотонностью. Архитектурные мастерские Сургута и строительные организации, ведут постоянную работу по совершенствованию применяемых в Сургуте проектов жилых зданий.

На территории промышленных районов основным типом застройки являются быстровозводимые металлические и железобетонные здания, что позволяет проводить реконструкцию, реорганизацию и модернизацию на территории промрайонов.

Предлагается реконструкция части территории Северного и Восточного промышленных районов для обеспечения возможности формирования логистических центров на базе промпредприятий, существующих подъездных железнодорожных путей и речного порта.

Развитие общественно деловой зоны

В состав общественно-деловых зон включены:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

Генеральным планом предлагаются к размещению общественно-деловые зоны, включающие в себя крупные торговые, досугово - развлекательные центры, коммерческо-

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

деловые центры общегородского значения, для которых основным вопросом, наряду с наличием необходимых свободных территорий, является вопрос транспортного обслуживания, необходимость иметь значительные территории для размещения приобъектных автостоянок. Удобная транспортная связь, свободные площади делают эти территории привлекательными для реализации инвестиционных проектов:

Источники информации:

- https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%E2%80%94%D0%AE%D0%B3%D1%80%D0%B0
- <http://wikimapia.org/4495618/ru/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>
- <http://www.city-strategy.ru/upload/document/Surgut20203.pdf>
- <http://admsurgut.ru/rubric/20398/Generalnyy-plan-goroda-Surguta>

Описание местоположения объекта оценки

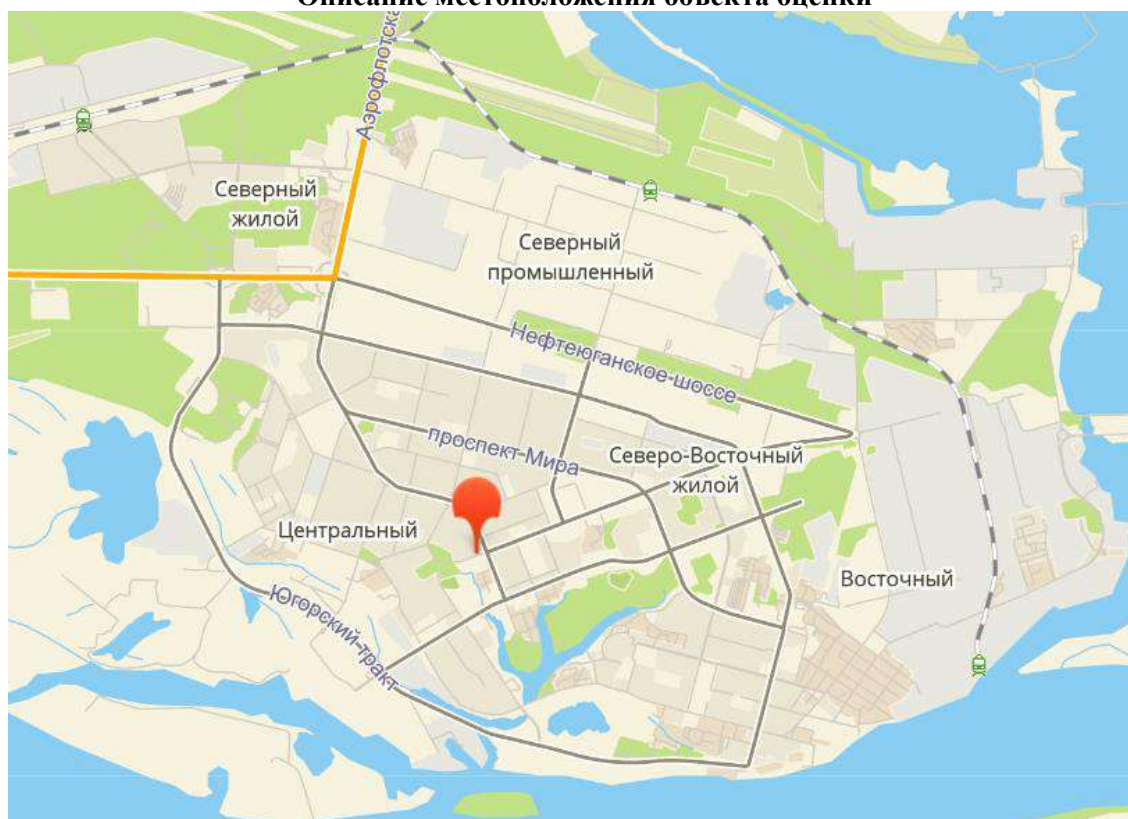


Рисунок 2.2.3 - Местоположение оцениваемого объекта в границах города
(Источник информации: <https://2gis.ru/surgut>)

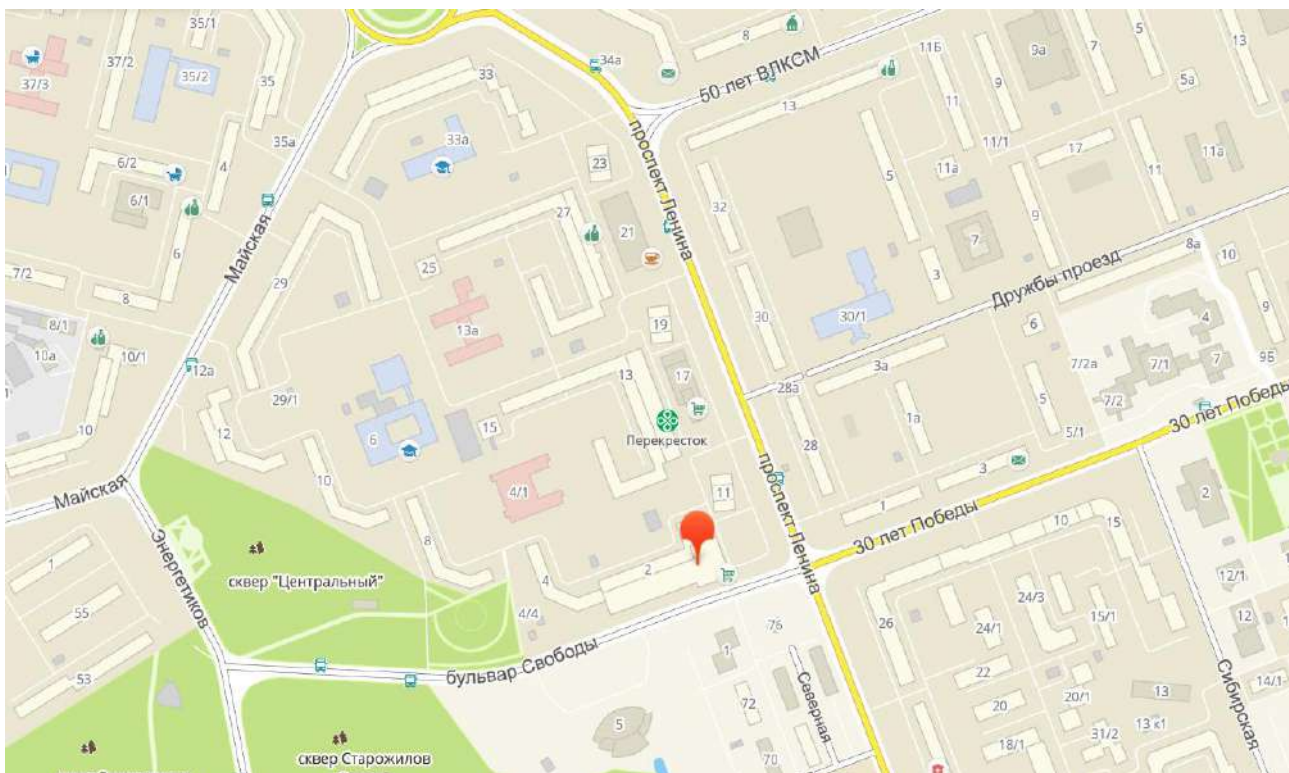
Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



*Рисунок 2.2.4 - Местоположение оцениваемого объекта
(Источник информации: <https://2gis.ru/surgut>)*

Описание местоположения объектов оценки

Таблица 2.2.4

Наименование параметра	Характеристика
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2
Район	Центральный
Блилежащие улицы	ул.30 лет Победы, проспект Ленина, ул.Майская, ул.Энергетиков, пр.Дружбы
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтовые До автобусной остановки менее 500 м. Маршруты общественного транспорта: 2, 3, 34, 69
Блилежащие организации в радиусе 300м.	Александра, парикмахерская Банк ВТБ 24, ПАО ВСК, САО, страховой дом ВТБ страхование, ООО, страховая компания Газпром межрегионгаз Север, ООО Дворец торжеств Дом, агентство недвижимости Европа Плюс Югра, FM 105.9 ЗАГС г. Сургута Золото, ювелирный магазин Квартал, торговый центр КУРТИДУ ТРЕВЕЛ ПЛЮС, туристическое агентство Новый Город, газета ОПОРА РОССИИ, Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства Почтовое отделение №3 Продуктовые магазины Ремонтная мастерская Сбербанк, ПАО СИА-ПРЕСС ЦЕНТР, бизнес-центр Средняя общеобразовательная школа №10 с углубленным изучением отдельных предметов

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru*Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович*

Наименование параметра	Характеристика
	Старшеклассник-С, ООО, консультационно-репетиторский центр Сургутнефтегазбанк, АО Сургутский центр стоматологии, ООО Центральный, торгово-офисный центр Этажи, ООО, федеральная риэлторская компания Югория-Мед, ОАО, страховая медицинская компания, Сургутский филиал
Преобладающая застройка	Преимущественно объекты жилой и коммерческой застройки
Наличие объектов снижающих/повышающих привлекательность земельных участков	Отсутствуют

Вывод: оцениваемый объект расположен в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2

Местоположение участка подходит для расположения на нем недвижимости коммерческого назначения. При данном использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, расположение в районе жилой застройки, развитая инженерная инфраструктура.

Общее заключение по местоположению – благоприятное. Факторов, обуславливающих наличие внешнего (экономического) износа, не выявлено.

К факторам, положительно влияющим на стоимость оцениваемого объекта, можно отнести:

- наличие подъездной автодороги;
- расположение в жилом районе города;
- развитая инженерная инфраструктура.

2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

В соответствии с п.13 ФСО №7, 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки путем проведения необходимых для этого вычислений

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, строения требуют проведения некоторых улучшений:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.
- Расчет затрат на усовершенствование объекта.
- Расчет прироста стоимости недвижимости с учетом произведенных улучшений.

2 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, не требующий перестройки:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

В настоящем отчете применялась методика определения наиболее эффективного использования методом качественного анализа - выделялись основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования.

Основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования:

1. Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

2. Физическая возможность

На стадии анализа физически возможного использования земельного участка как свободного, оценщик рассматривает местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, ближайшее окружение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участка, наличие коммуникаций или возможность их прокладки, и определяет возможные варианты его застройки с учетом существующей плотности застройки в данной градостроительной зоне.

При определении физически возможного использования земельного участка с улучшениями рассматриваются возможные варианты использования существующего здания, исходя из окружения, потребности в недвижимости того или иного назначения в данном районе и конструктивно - планировочных решений здания.

3. Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)

На стадии анализа юридической разрешимости использования для земельного участка оценщик изучает имеющиеся документы на земельный участок в части его категории, разрешенного использования и наличия обременений.

Для здания рассматривается соответствие конструктивно - планировочных решений здания на соответствие строительным, санитарным и противопожарным нормам при использовании его помещений для различного функционального назначения.

4. Финансовая оправданность

На стадии рассмотрения финансовой оправданности предполагаемых вариантов использования оценщик анализирует предполагаемый вариант использования на возможность принести прибыль.

Для земельного участка как свободного – это потенциальная возможность реализации предполагаемых к строительству зданий (то есть анализ сектора рынка продажи недвижимости), а для земельного участка с существующими улучшениями - возможность сдачи помещений в предполагаемом качестве в аренду на возмездной основе (то есть анализ сектора рынка аренды недвижимости)

Каждому фактору присваивалась числовая характеристика в троичной системе (0,1,2), где:

2 - наилучшее значение критерия

1 - среднее значение

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

0 - наихудшее значение критерия, делающее использование объекта оценки в рамках указанного назначения нецелесообразным.

На следующем этапе определялось произведение числовых характеристик для каждого рассматриваемого вида использования. Методика расчета баллов представлена в таблице:

Методика расчета баллов

Таблица 2.3.1

Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Физическая возможность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Финансовая оправданность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)					
Тип назначения			Совокупная балльная характеристика		Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Матрица наиболее эффективного использования

Таблица 2.3.2

Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)									
Показатель	Установленные обременения/ограничения права (да/нет). 0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения 1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях 2 - использование возможно без ограничений		Иные ограничения установленные законодательством 0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения 1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях 2 - использование возможно без ограничений		Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет			
	<i>Установленные ограничения права подразумевает, как правило, сервитуты или иные обременяя права (ипотека, арест и пр.). Так, например, здания отнесенные к памятникам архитектуры нельзя конструктивно видоизменять, что ограничивает возможности смены их назначения</i>		<i>Заключение экспертиз о невозможности смены назначения, специальные постановления соответствующих органов/служб, иные причины, обусловленные правовыми ограничениями</i>						
Недвижимость жилого назначения	0		0		0	Нет			
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	2		2		4	Да			
Высококласные офисы	2		2		4	Да			
Высококласная торговая недвижимость	2		2		4	Да			
Недвижимость производственного назначения	0		0		0	Нет			
Недвижимость складского назначения	0		0		0	Нет			
Недвижимость общественного назначения	2		2		4	Да			
Физическая возможность									
Показатель	Высота потолков, м 0- высота потолков не приемлема для такого вида использования 1- высота потолков является допустимой, но не оптимальной 2 - оптимальная высота потолков		Планировочные решения 0 - планировка не приемлема для такого вида использования 1 - планировка является допустимой, но не оптимальной 2 - оптимальная планировка		Этаж/этажность 0 - этаж не приемлем для такого вида использования 1 - этаж является допустимым, но не оптимальным 2 - оптимальный этаж		Коммуникационное оснащение 0 - объект не обеспечен необходимыми коммуникациями 1 - объект обеспечен необходимым, но не достаточным количеством/типом коммуникаций 2 - все необходимые и достаточные коммуникации подведены к объекту	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	<i>Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей (и под ними) должна составлять не менее 2,1 м.</i>		<i>Типы планировки: 86-я серия, сталинка, хрущевка, брежневка, ярославский проект, 121 серия, 121-Т, 121-3Т, 121-7Тс, индивидуальная планировка</i>		<i>Этажность жилых домов определяется согласно правилам зонирования территории Квартиры могут располагаться на любых этажах кроме цокольных и подвальных этажей</i>				
Недвижимость жилого назначения	1		0		1		2	0	Нет

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	<i>Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.</i>	<i>Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.</i>	8	Да
	2	2	2	1	8	Да
Высококласные офисы	<i>Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.</i>	<i>Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка</i>	8	Да
	2	2	2	1	8	Да
Высококласная торговая недвижимость	<i>Рекомендуемая высота от 3 м. Ограничений практически нет, за исключением специализированных площадей, где требуется высота более 10-20м для обеспечения технологического процесса.</i>	<i>Подходящие типы планировки: свободная планировка, частично коридорная система - при возможности организации торгового(их) залов, с вспомогательными помещениями. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются</i>	<i>В специализированных торговых объектах (ТТЛ гипермаркеты ярмарки и т.д.) - без ограничений. В остальных зданиях рекомендуется расположение на 1 этаже. допускаются 2 этаж и выше этажи в случае если соседние/смежные помещения имеют схожее назначение или цоколь.</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка</i>	16	Да
	2	2	2	2	16	Да
Недвижимость производственного назначения	<i>В помещениях высота от пола до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) должна быть не менее 2,2 м. При необходимости въезда в здание автомобилей высота проезда должна быть не менее 4,2 м до низа конструкций, выступающих частей коммуникаций и оборудования</i>	<i>Подходящие типы планировки: зальное расположение смежных помещений, без сплошных междуэтажных перекрытий, помещения соединены один с другим коридором. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются</i>	<i>Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных зданий.</i>	<i>Обязательных коммуникации нет. Допускается ввод железнодорожных путей в здания</i>	0	Нет
	0	0	0	0	0	Нет
Недвижимость складского назначения	<i>Высота от пола до низа конструкций и выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярного прохода людей и на путях эвакуации должна быть не менее 2 м. Высота складских помещений в складах старой постройки колеблется от 4,5 до 5,6 м. Отечественные типовые склады, как правило, имеют высоту 6 м (механизированные) и 12 м (автоматизированные) склады.</i>	<i>Наиболее удобной с точки зрения этого требования для большинства видов складов является прямоугольная форма здания, которая позволяет рационально расположить погрузочно-разгрузочные рампы и подъездные пути и в значительной степени избежать пересечения</i>	<i>Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных складов.</i>	<i>Обязательных коммуникации нет. Возможно наличие погрузочно-разгрузочных рамп и платформ</i>	0	Нет
	0	0	0	0	0	Нет

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

		<i>внутрикладских товарных потоков. В складских зданиях должно быть как можно меньше капитальных перегородок.</i>				
	0	0	0	0	0	Нет
Недвижимость общественного назначения	<i>Ограничений нет.</i>	<i>Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.</i>		
	2	1	2	2	8	Да
Финансовая оправданность						
Показатель	Местоположение 0 - местоположение не выгодно для данного типа использования 1 - местоположение имеет ряд недостатков, но целесообразно для данного типа использования 2 - местоположение оптимально для данного назначения	Основной источник дохода 0 - не приносит/не может прибыль 1 - прибыль возможна только от основной деятельности или только от сдачи в аренду 2 - прибыль возможна и от основной деятельности и от сдачи объекта в аренду	Балльная оценка доходности объекта (за вычетом расходов на содержание) 2 - максимальная, 1 - средняя, 0 - отсутствие прибыли	Балльная оценка риска вложения 0 - максимальный риск, делающий рассматриваемое назначение нецелесообразным, 1 - разумный риск, 2 - минимальный риск	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой недвижимости. Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.</i>	<i>Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли</i>	-	-		
	2	0	0	1	0	Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)</i>	-	-		
	2	1	2	2	8	Да
Высококласные офисы	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)</i>	-	-		

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

	2	1	2	2	8	Да
Высококласная торговая недвижимость	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для торговых помещений. Высокий пешеходный и/или автомобильный трафик (для магазинов автосферы), расположение в границах торговых коридоров, линия расположения.	Варианты: аренда, основная деятельность.	-	-		
	2	2	2	2	16	Да
Недвижимость производственного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для производственных помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - ремонтные цеха и т.д.)	-	-		
	0	1	1	0	0	Нет
Недвижимость складского назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для складских помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - хранение товара при продаже и т.д.)	-	-		
	0	1	1	0	0	Нет
Недвижимость общественного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой и коммерческой недвижимости. Объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.	Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли	-	-		
	1	1	1	1	1	Да
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)						
Тип назначения			Совокупная балльная характеристика			Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения			0			Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости			20			Нет
Высококласные офисы			20			Нет
Высококласная торговая недвижимость			36			Да
Недвижимость производственного назначения			0			Нет
Недвижимость складского назначения			0			Нет
Недвижимость общественного назначения			13			Нет

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным вышеприведенной таблицы является использование в качестве высококлассной торговой недвижимости, **суммарный балл которого – 36.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, объемно-планировочные решения, оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: в настоящем отчете наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет использование в качестве высококлассной торговой недвижимости.

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

1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Внешняя среда объекта оценки может быть описана с использованием PEST-анализа.

PEST-анализ описывает политические, экономические, социальные и технологические аспекты окружения объекта оценки.

PEST-анализ внешней среды объекта оценки

Таблица 2.4.1

Факторы, влияющие на рынок недвижимости	Результаты анализа
Обстановка в стране	<p>В целом экономические итоги 2016 года на фоне геополитических процессов последних лет и мировой конъюнктуры цен на сырьевые товары можно признать вполне удовлетворительными. Несмотря на падение цен на нефть, снижение ВВП по итогам года составит 0,5-0,6% против 3,7% в 2015 году, инфляция достигнет исторического минимума в 5,5-5,6% против 12,9% в 2015 году, а в самой экономике в конце года наметились некоторые признаки оживления инвестиционного спроса и промышленного производства.</p> <p>Более детальный анализ, правда, показывает, что даже при этой самой рекордно низкой инфляции, реальные доходы населения продолжают падать третий год подряд, да еще такими темпами (в 2016 году - почти на 6%), что становится несколько неудобно говорить о стабилизации ситуации в экономике. Поэтому после падения розничной торговли на 10% в 2015 году, в 2016 году розница ужмется еще на 5%, и восстановление потребительского спроса в условиях действия сберегательной модели поведения граждан является одной из важнейших задач на 2017 год.</p> <p>Весь год динамика ВВП, очищенного от сезонных факторов, колебалась около нуля - за каждым вроде бы обнадеживающим месяцем шел месяц, который эти надежды не оправдывал. Причем эта ситуация наблюдалась уже с середины 2014 года.</p> <p>В III квартале Россия формально вышла из двухлетней рецессии - если смотреть по сезонноочищенному ВВП. При этом ВВП в годовом выражении продолжал снижаться, и, видимо, выйдет в положительную область либо только в IV квартале, либо в I квартале 2017 года.</p> <p>Договоренности ОПЕК по снижению объемов добычи нефти, безусловно, оказали позитивное влияние на цены на нефть, и, как следствие, на перспективы российской экономики и курс рубля.</p> <p>Большинство экономистов считает, что цена на нефть будет \$50 и выше, а курс доллара будет немногим больше 60 рублей. Рост российской экономики в этом случае окажется в 2017 году на уровне 1% или даже чуть выше.</p> <p><i>Источник информации: Статья «Итоги 2016 года: Российская экономика - сюрприс, местами переходящий в цейтнот». Дата подготовки материала: 29.12.2016г. http://www.interfax.ru/business/543640</i></p>
Анализ тенденции, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	<p>В 2016 году наблюдалось продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объемы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими. Произошло сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объемы офисных площадей.</p> <p>Ставки аренды на объекты коммерческой недвижимости прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах. Объем сделок продлений действующих договоров аренды, а также пересмотр их условий сократились на треть. При этом с середины года ощущался рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.</p> <p>Аналитики CBRE считают, что на рынке коммерческой недвижимости в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.</p> <p>Офисная недвижимость - в 2017 году номинирование запрашиваемых ставок аренды останется преимущественно в рублях, и при постепенной нормализации внешнего фона возможен рост ставок в рублевом выражении на 5-10%.</p>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Факторы, влияющие на рынок недвижимости	Результаты анализа
	<p>Складская недвижимость - прогнозируемый объём сделок на складском рынке в 2017 году может составить не менее 800 000 кв. м. Произошедшая стабилизация рынка создаёт предпосылки к постепенному росту деловой активности. Во второй половине года мы можем увидеть положительные изменения в динамике рынка в виде постепенного снижения вакансии и роста ставок аренды на склады.</p> <p>Торговая недвижимость - в 2017 году в региональных городах ожидается дальнейшее сокращение объёма ввода новых торговых площадей – до уровня 637 000 кв. м, что на 11% меньше 2016 года. При этом некоторые объекты 2017 года были изначально заявлены к вводу в 2016, но впоследствии сроки были перенесены.</p> <p><i>Источник информации: Статья «Рынок коммерческой недвижимости РФ: итоги 2016 года и прогноз на 2017 год». Дата подготовки материала: 09.12.2016г. http://zdanie.info/2393/2467/news/8955</i></p>
<p>Политические факторы, влияющие на рынок недвижимости</p> <p>Политические факторы формируются ограничениями, налагаемыми на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране</p>	<p>Основные Государственные программы Тюменской области:</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Развитие имущественного комплекса», период действия программы 2016 - 2020 гг.</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Развитие жилищного строительства», период действия программы 2015 - 2020 гг.</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Развитие транспортной инфраструктуры», период действия программы 2015-2022 гг.</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Основные направления развития научно-инновационной сферы» до 2020 года (в редакции постановления Правительства Тюменской области от 30.12.2015 № 666-п), период действия программы 2015-2020 годы</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Основные направления развития агропромышленного комплекса», период действия программы 2013-2020</p> <p>Государственная программа Тюменской области "Сохранение и использование объектов культурного наследия", период действия программы до 2020 года</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Развитие промышленности, инвестиционной и внешнеэкономической деятельности», период действия программы 2015-2020 гг.</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Основные направления развития малого и среднего предпринимательства», период действия программы 2015-2020 гг.</p> <p>Государственная программа Тюменской области "Основные направления развития отрасли "Социальная политика", период действия программы до 2020 года</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Основные направления развития в области содействия занятости населения, трудовых и иных непосредственно связанных с ними отношений», период действия программы до 2020 года</p> <p>Государственная программа Тюменской области «Основные направления развития физической культуры и спорта, молодежной политики», период действия программы до 2020 года</p> <p>Государственная программа Тюменской области: "Основные направления развития ветеринарной службы", период действия программы 2015-2020 гг.</p> <p>Государственная программа Тюменской области: «Основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства», период действия программы до 2020 года</p> <p>Государственная программа «Оказание содействия добровольному переселению в Тюменскую область соотечественников, проживающих за рубежом, на 2013-2020 годы», период действия программы 2013-2020 годы</p> <p><i>Источник информации: Государственные программы Тюменской области http://admtumen.ru/ogv_ru/finance/programs.htm</i></p>
<p>Экономические факторы, влияющие на рынок недвижимости</p> <p>Экономические факторы представлены экономическим уровнем развития страны, темпами роста валового национального продукта, кредитно-денежной политикой государства, темпами инфляции, колебаниями деловой активности, занятостью населения, покупательской способностью населения.</p>	<p>Отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объёме 3334,9 млрд. рублей.</p> <p>Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти. За январь-декабрь 2016 года в автономном округе добыто 239,2 млн. тонн нефти. Объём эксплуатационного бурения за январь-декабрь 2016 года – 15738,4 тыс. м. В 2016 году введено в разработку 7 новых месторождений</p> <p>Добыча газа природного и попутного составила 34,5 млрд. куб. м, что на 1,8 % больше, чем в соответствующем периоде 2015 года.</p> <p>В январе-декабре 2016 года произведено 92,6 млрд. кВтч электроэнергии, что на 1,6 % больше соответствующего периода 2015 года</p> <p>В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми за январь-декабрь 2016 года переработано 6,1 млн. тонн нефти (январь-декабрь 2015 года – 5,9 млн. тонн).</p> <p>В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,7 %.</p> <p>В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 1,5 %.</p>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Факторы, влияющие на рынок недвижимости	Результаты анализа
	<p>В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 8,8 млрд. рублей или 102,5 % к соответствующему периоду 2015 года.</p> <p>На территории автономного округа осуществляют деятельность 76,5 тыс. субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе:</p> <p>25279 малых предприятий (с учетом микропредприятий) (2015 год – 23522 единицы); 183 средних предприятия (2015 год – 179 единиц); 51200 индивидуальных предпринимателя (2015 год – 50846 единиц).</p> <p>Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования в Югре по оценке за январь-декабрь 2016 года – 825,3 млрд. рублей или 100,3 % к январю-декабрю 2015 года</p> <p>За январь-декабрь 2016 года индекс потребительских цен – 108,5 % (РФ – 105,4 %).</p> <p>В 2016 году объем платных услуг, оказанных населению Югры, составил 95,4 млрд. рублей (2015 год – 96,1 млрд. рублей). В расчёте на душу населения объем платных услуг составил 58,8 тыс. рублей (РФ – 57,2 тыс. рублей)</p> <p><i>Источник информации: Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-декабрь 2016 года предварительные</i> http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/736141/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2016-goda-predvaritelnye</p>
<p>Социальные факторы, влияющие на рынок недвижимости</p> <p>Социальные факторы включают в себя различные аспекты социально-профессиональной структуризации населения, социально-потребительские аспекты, уровень доходов, условия жизни и многое другое.</p>	<p>Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2017 года по оценке Федеральной службы государственной статистики составила 1647,2 тыс. человек (на 1 января 2016 года – 1626,8 тыс. человек)</p> <p>Численность экономически активного населения составляет 934,5 тыс. человек или 56,7 % от численности населения Югры на 1 января 2017 года, из их числа 886,7 тыс. человек или 94,9 % от экономически активного населения заняты в экономике.</p> <p>По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу объем денежных доходов населения в 2016 году сложился в размере 848 млрд. рублей, снизившись на 2 % к уровню 2015 года. Среднедушевые денежные доходы населения составили 43169 рублей, превысив среднероссийский уровень в 1,4 раза (30775 рублей), обеспечив при этом 2,8 бюджета прожиточного минимума.</p> <p>По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу рост среднемесячной заработной платы работников по полному кругу наблюдаемых предприятий автономного округа за январь-декабрь 2016 года отмечен во всех отраслях экономики. Наиболее высокий рост заработной платы отмечен в организациях: лесного хозяйства на 27,2 %, рыболовства и рыбоводства на 36 %, розничной торговле пищевыми продуктами на 38,1 %.</p> <p>Номинальная заработная плата, 63 621,5рублей</p> <p><i>Источник информации: Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-декабрь 2016 года предварительные</i> http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2016-goda-predvaritelnye</p>
<p>Технические факторы, влияющие на рынок недвижимости</p> <p>Технические факторы – это факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка недвижимости</p>	<p>Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-декабрь 2016 года – 167,4 млрд. рублей или 89,5 % к 2015 году. Введено 803 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 13,7 %</p> <p>В 2016 году продолжена реализация программы «Жилье для российской семьи» на территории пгт. Белый Яр Сургутского района, предусматривающей строительство жилья по цене, не превышающей 35 тыс. рублей за 1 кв. м, общим объемом 25 тыс. кв. м.</p> <p>Значимым для 2016 года является создание пилотного проекта по строительству наемного дома социального использования на 512 квартир общей площадью 22,5 тыс. кв. м в г. Сургуте. На эти цели из бюджета автономного округа направлено 897,0 млн. рублей. Общая стоимость проекта – 1,2 млрд. рублей.</p> <p>Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты.</p> <p>По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-декабрь 2016 года введены в действие производственные мощности:</p> <p>4188 нефтяных добывающих скважин; линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 269,9 км;</p>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Факторы, влияющие на рынок недвижимости	Результаты анализа
	трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 483,2 тыс. КВ. А; торговые предприятия на 31,1 тыс. кв. м торговой площади. По оценке общая площадь жилищного фонда на 1 января 2017 года – 33,7 млн. кв. м. Структура жилищного фонда на 88,7 % представлена частной формой собственности, 10,2 % муниципальной и 1,1 % государственной и смешанной формой собственности. <i>Источник информации: Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-декабрь 2016 года предварительные</i> http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/736141/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2016-goda-predvaritelnye

2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

– движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.

2. По характеру использования (назначению) недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

Источник информации: Статья « Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности». Автор Антон Божко, действующий член РОО <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Рынок жилой недвижимости:

- рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- рынок квартир.
- рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- рынок таунхаусов.

- рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

Рынок комплексов недвижимого имущества:

- рынок складских комплексов:
- рынок офисно-складских комплексов:
- рынок многофункциональных комплексов.
- рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).

Рынок отдельно стоящих зданий:

- рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:
- рынок зданий административного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:
 - рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
 - рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
 - рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
 - рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
 - рынок отдельно стоящих зданий общепита.
- рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.
- рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.
- рынок отдельно стоящих зданий общественного назначения.
- рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

Рынок помещений нежилого назначения:

- рынок помещений офисного назначения:
 - рынок помещений офисного назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений офисного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений торгового назначения:
 - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений свободного назначения:
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

Рынок машиномест:

- рынок машиномест в крытых паркингах.
- рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.
- рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.
- рынок машиномест на открытых парковочных площадках.
- рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.

Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.

Рынок инженерных сооружений.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

По данному признаку оцениваемый объект относится к рынку помещений офисно-торгового назначения.

Классификация недвижимости офисно-торгового назначения

Таблица 2.4.2

Функциональное назначение объекта	Характеристика
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
Высококласная торговая недвижимость	торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д. Городские отели - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города. Загородные отели - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д. Специализированные спортивные объекты - специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д. Культурно-развлекательные центры - кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д. Объекты общественного питания специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания. Автоцентры - автоцентры, дилерские центры, автосалоны

По данному признаку оцениваемый объект относится к высококласной торговой недвижимости.

3. В зависимости от местоположения (Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.) можно выделить следующие сегменты рынка:

- в пределах одного района.
- в пределах населённого пункта.
- за пределами населённого пункта.

Оцениваемый объект, в зависимости от местоположения, относится к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – г.Сургут.

4. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка:

- активный рынок недвижимости
- неактивный рынок недвижимости

Оцениваемый объект, в зависимости от экономической деятельности, относится к активному рынку недвижимости.

5. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

- рынок прав преимущественной аренды
- рынок смешанных долговых обязательств
- рынок ипотеки
- собственного капитала
- заемного капитала
- опционов

Оцениваемый объект, в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относится к рынку собственного капитала.

6. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка:

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относится недвижимость среднего масштаба)
- высокая (широко распространенные объекты к ним относятся стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Оцениваемый объект, в зависимости от оборачиваемости, относится к рынку с низкой оборачиваемостью.

7. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка:

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

Оцениваемый объект, в зависимости от способности приносить доход, относится к рынку доходной недвижимости.

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как рынок купли-продажи высококлассной торговой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов будет произведен из аналогичного сегмента рынка г.Сургут, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки районах.

3. Анализ рынка недвижимости г.Сургут по состоянию на 31 мая 2017г.

Структура рынка предложения к продаже

По состоянию на 31 мая 2017 года на рынке недвижимости г.Сургут выставлено к продаже более 200 объектов. Наибольшую долю в предложении занимают объекты недвижимости торгово-офисного назначения (77%), производственно-складского назначения – 44% доли всего рынка предложений.



Рисунок 2.4.1 – Структура предложения объектов недвижимости на рынке г.Сургут по состоянию на 31 мая 2017г.

Общий объем предложения по состоянию на 31 мая 2017 года составил более 235 тыс. кв.м. При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты имеющие площадь от 151 кв.м. до 300 кв.м., что составляет 25% общего объема рынка. Объекты площадью более 1000 кв.м. занимают 24% доли рынка. Наименьшую долю в размере 4% составляют объекты площадью до 50 кв.м.

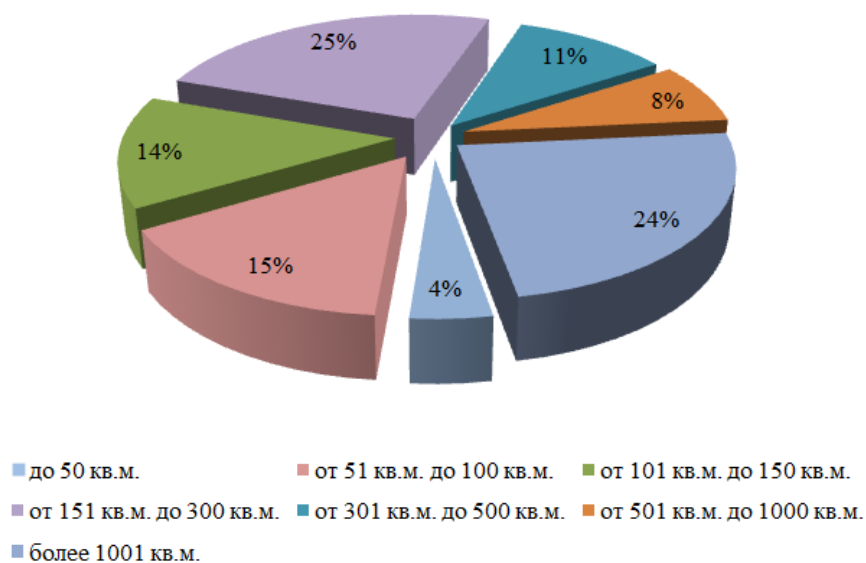


Рисунок 2.4.2 – Структура рынка недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

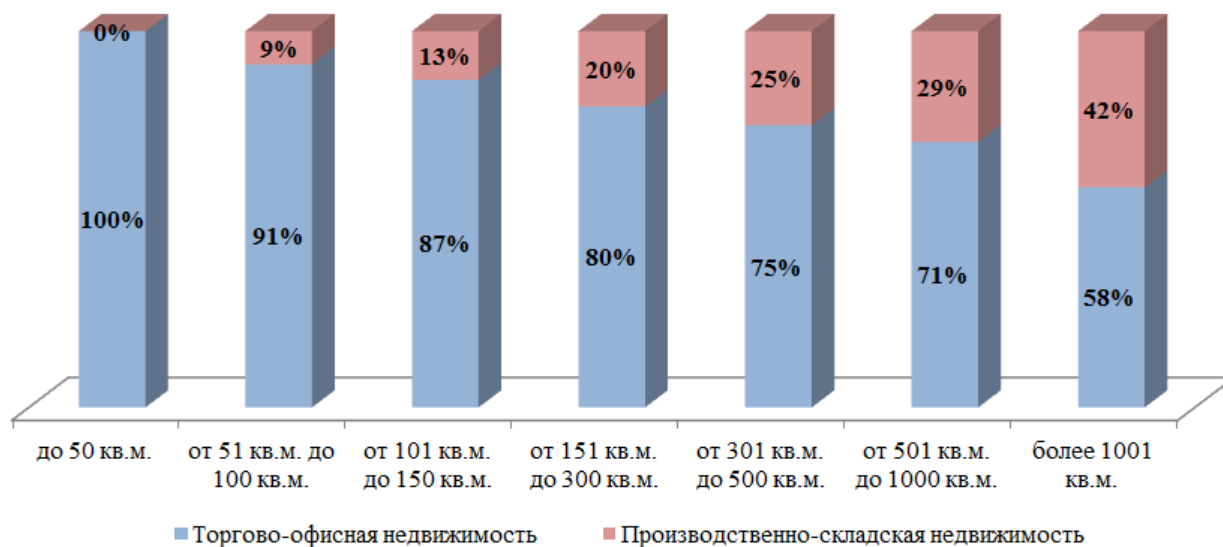


Рисунок 2.4.3 – Структура рынка недвижимости в зависимости от площади и назначения на рынке предложения г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

В разрезе районов города Сургут объем предложений выглядит следующим образом: наибольшая доля предложений недвижимости сконцентрирована в Центральном районе, что составляет 56% общего объема рынка. В Восточном районе сконцентрировано 20% объема всего рынка. Наименьшую долю в размере 4% составляют объекты, расположенные в Северном жилом районе города Сургут.

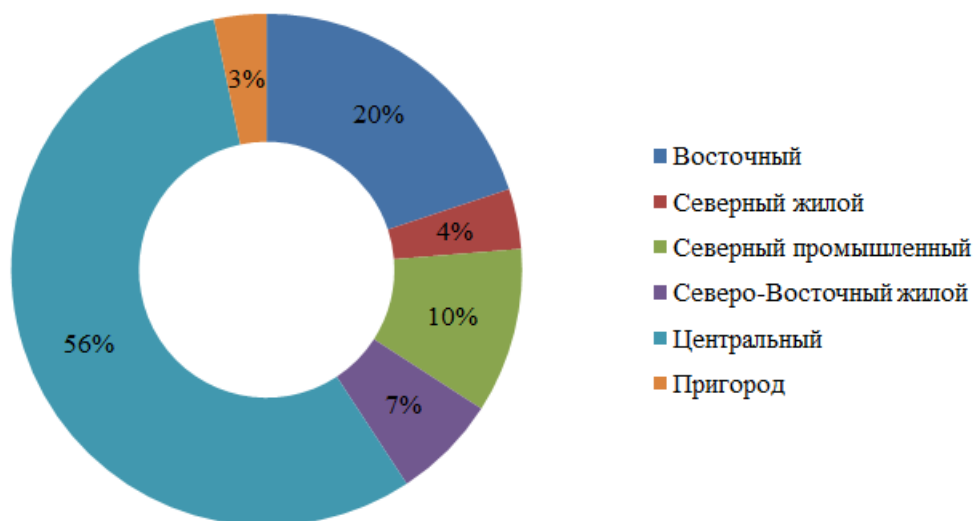


Рисунок 2.4.4 – Структура рынка предложения недвижимости в зависимости от района города Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Рисунок 2.4.5 – Структура рынка предложения недвижимости в зависимости от района города Сургут и назначения, по состоянию на 31 мая 2017г.

Ценовая информация на рынке продажи

На рынке торгово-офисной недвижимости г.Сургут средняя стоимость продажи, по состоянию на 31 мая 2017г., составила 59 285 руб./кв.м. На рынке производственно-складской недвижимости средняя цена составила 22 624 руб./кв.м.

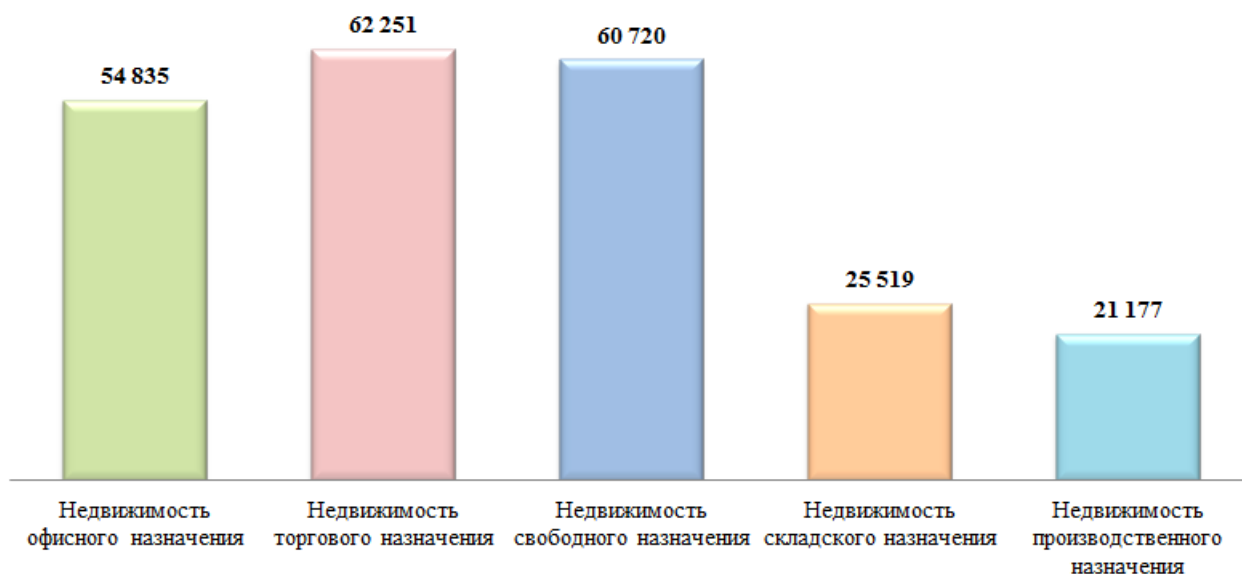


Рисунок 2.4.6 – Средняя цена на рынке продажи недвижимости в разрезе назначения г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г. (руб./кв.м.)

Стоимость продажи 1 кв.м. недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

Таблица 2.4.3

Наименование	Средняя цена, руб./кв.м.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.
Недвижимость офисного назначения	54 835	23 005	100 649

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование	Средняя цена, руб./кв.м.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.
Недвижимость торгового назначения	62 251	24 971	117 886
Недвижимость свободного назначения	60 720	19 444	118 943
Недвижимость складского назначения	25 519	7 464	51 667
Недвижимость производственного назначения	21 177	6 667	42 918

Наибольшая среднегеометрическая цена предложения 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости принадлежит Центральному району г.Сургут – 57 149 руб./кв.м., и Северо-Восточному жилому району города – 49 307 руб./кв.м. Наименьшая среднегеометрическая цена предложения 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости принадлежит Пригороду города Сургут – 25 036 руб./кв.м., и Северному промышленному району– 23 392 руб./кв.м.

Наибольшая среднегеометрическая цена производственно-складской недвижимости принадлежит Центральному, Северному промышленному и Северо-Восточному жилому району города Сургут, где стоимость за 1 кв.м. колеблется в районе 16 тыс. руб./кв.м. Наименьшая среднегеометрическая цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости принадлежит Пригороду г.Сургут – 10 677 руб./кв.м., и Восточному району– 11 700 руб./кв.м.

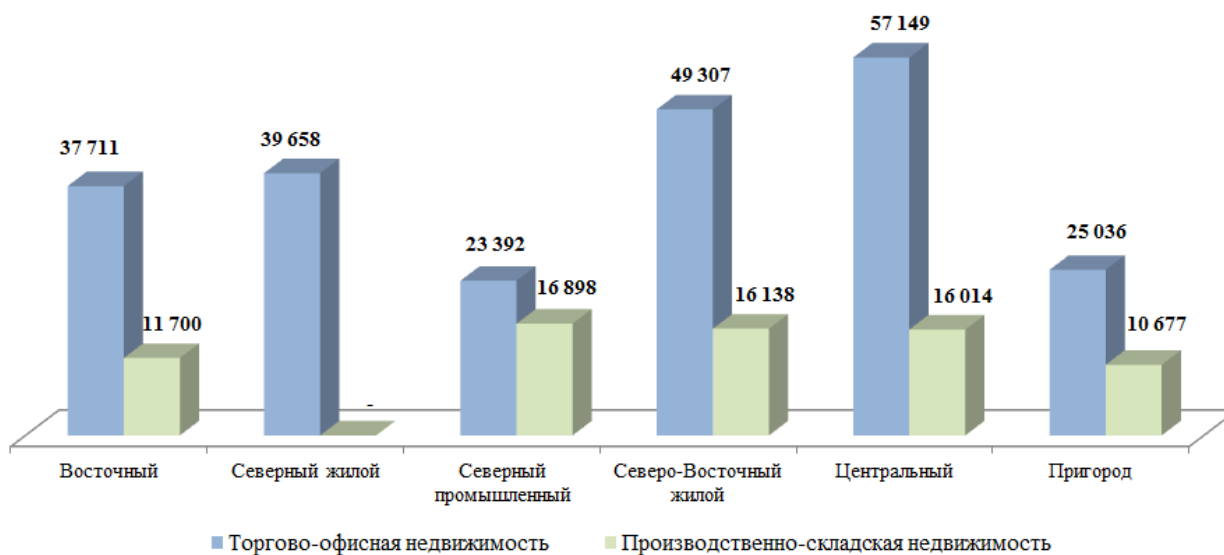


Рисунок 2.4.7 – Среднегеометрическая цена предложения 1 кв.м. недвижимости в районах г.Сургут по состоянию на 31 мая 2017г., руб./кв.м.

При анализе средней цены торгово-офисной недвижимости в разрезе типа объекта, выявлено, что стоимость продажи встроенных помещений отличается от стоимости продажи отдельно стоящих зданий в 1,25 раз.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

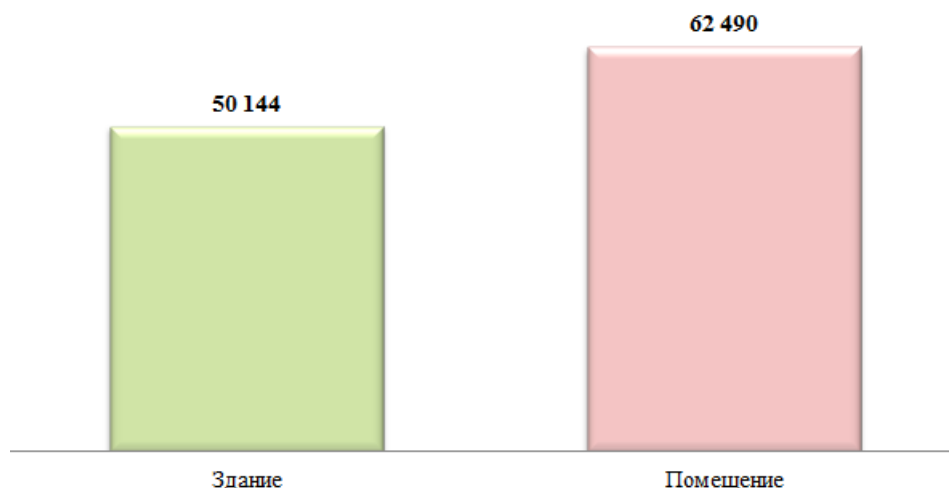


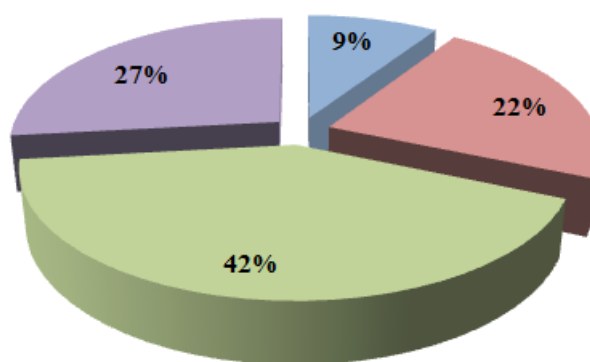
Рисунок 2.4.8 – Средняя цена на рынке продажи торгово-офисной недвижимости в разрезе типа объекта, на рынке г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г. (руб./кв.м.)

В результате анализа средней цены продажи торгово-офисной недвижимости г.Сургут в зависимости от этажного расположения, выявлена следующая зависимость:

Таблица 2.4.4

Объект сравнения	Наименование	Средняя цена, руб./кв.м.	Отношение цен, относительно объекта сравнения		
			Цоколь	1 этаж	Выше 1 этажа
	Цоколь	46 216	1,00	0,66	1,07
	1 этаж	69 900	1,51	1,00	1,62
	2 этаж и выше	43 169	0,93	0,62	1,00

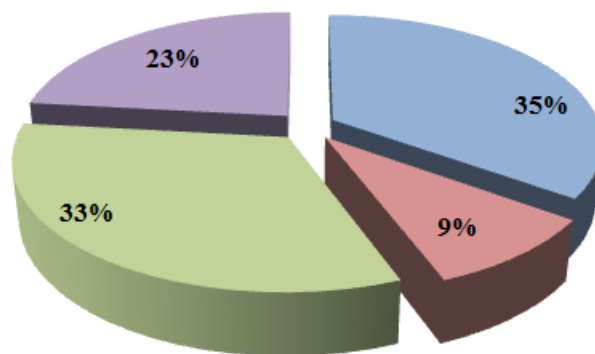
Большинство предлагаемых на рынке объектов торгово-офисного назначения были выставлены от 6 до 12 месяцев назад. Объектов торгово-офисного назначения выставленных на продажу более 1,5 лет назад не выявлено. Средний срок экспозиции по состоянию на 31 мая 2017г. составил 5,2 мес.



■ до 3 месяцев ■ 3-6 месяцев ■ 6-12 месяцев ■ 12-18 месяцев

Рисунок 2.4.9 – Срок экспозиции объектов торгово-офисного назначения, на рынке г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

Большинство предлагаемых на рынке объектов производственно-складского назначения были выставлены от 6 до 12 месяцев назад. Объектов производственно-складского назначения выставленных на продажу более 1,5 лет назад не выявлено. Средний срок экспозиции по состоянию на 31 мая 2017г. составил 7,3 мес.

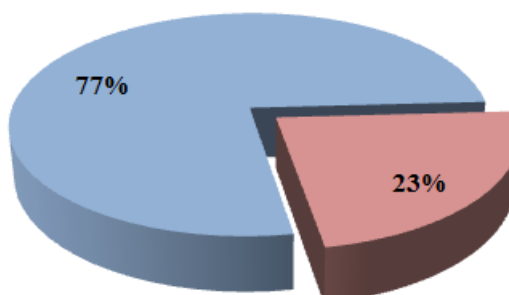


■ до 3 месяца ■ 3-6 месяцев ■ 6-12 месяцев ■ 12-18 месяцев

Рисунок 2.4.10 – Срок экспозиции объектов производственно-складского назначения, на рынке г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

Структура рынка аренды

По состоянию на 31 мая 2017 года на рынке аренды недвижимости г.Сургут более 300 объектов. Наибольшую долю в предложении занимают объекты недвижимости торгово-офисного назначения (77%), производственно-складского назначения – 44% доли всего рынка предложений.



■ Торгово-офисная недвижимость
■ Производственно-складская недвижимость

Рисунок 2.4.11 – Структура рынка аренды г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

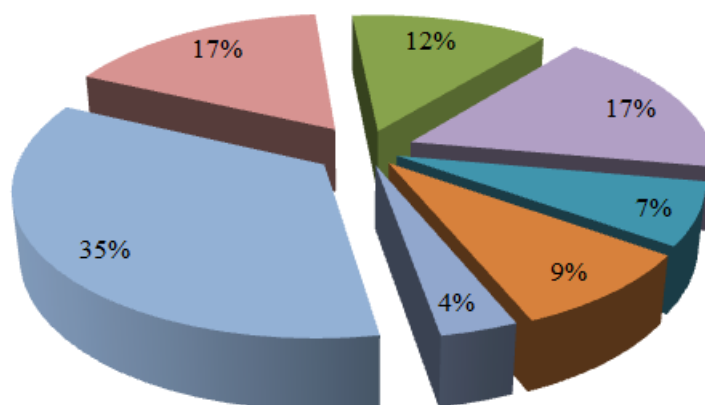
Общий объем предложения на рынке аренды г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017 года, составил более 84 тыс. кв.м. При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты имеющие площадь до 50 кв.м., что составляет 35% общего объема рынка. Наименьшую долю в размере 4% составляют объекты площадью более 1000 кв.м.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



- до 50 кв.м.
- от 51 кв.м. до 100 кв.м.
- от 101 кв.м. до 150 кв.м.
- от 151 кв.м. до 300 кв.м.
- от 301 кв.м. до 500 кв.м.
- от 501 кв.м. до 1000 кв.м.
- более 1001 кв.м.

Рисунок 2.4.12 – Структура рынка аренды недвижимости г.Сургут в зависимости от площади по состоянию на 31 мая 2017г.

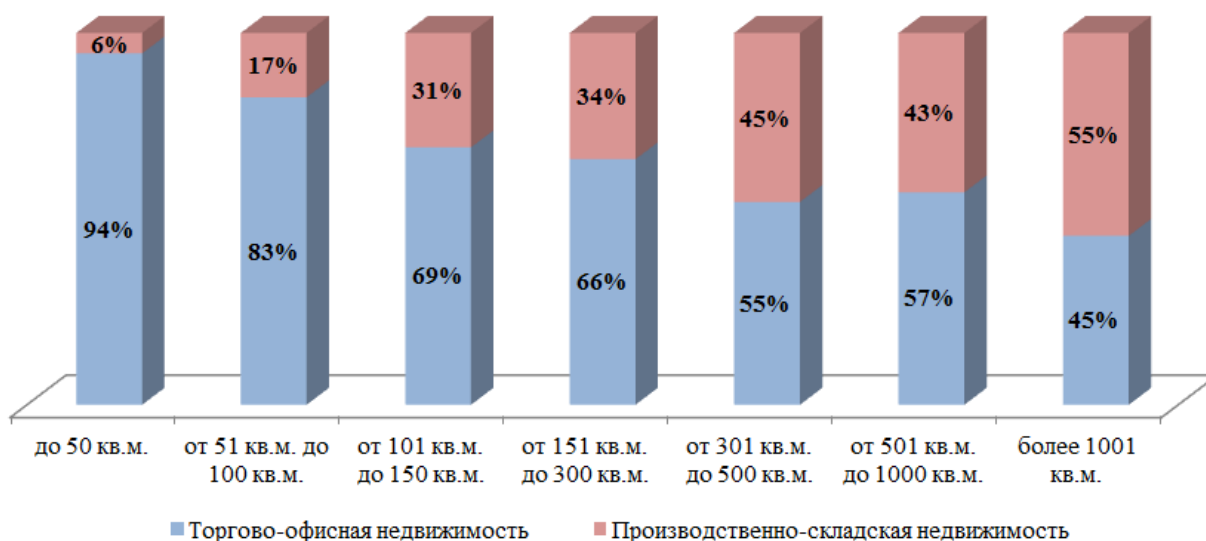


Рисунок 2.4.13 – Структура рынка аренды недвижимости г.Сургут в зависимости от площади и назначения, по состоянию на 31 мая 2017г.

В разрезе районов города Сургут объем предложений к аренде выглядит следующим образом: наибольшая доля предложений недвижимости сконцентрирована в Центральном районе, что составляет 48% общего объема рынка. В Восточном районе сконцентрировано 21% объема всего рынка. Наименьшую долю в размере 1% составляют объекты, расположенные в Пригороде города Сургут.

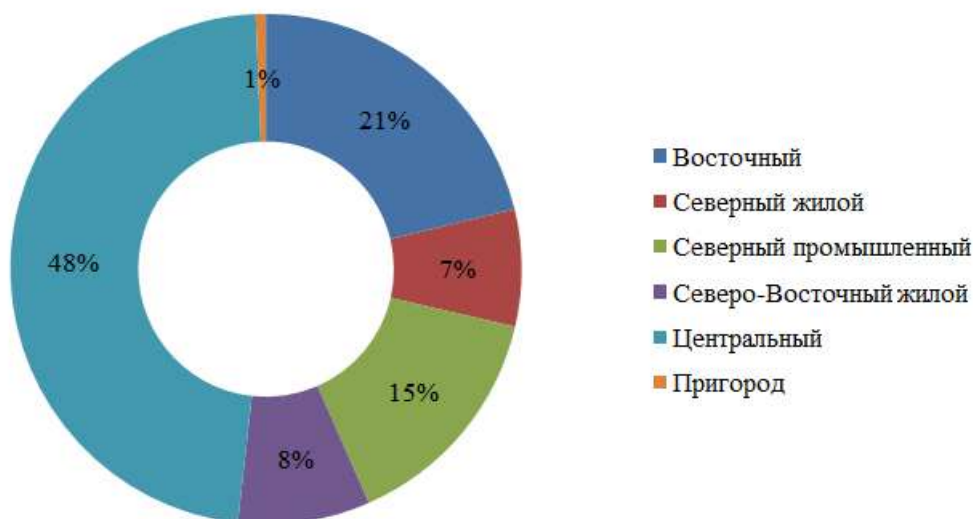


Рисунок 2.4.14 – Рисунок 2.4.15 – Структура рынка аренды недвижимости в зависимости от района города Surgut, по состоянию на 31 мая 2017г.

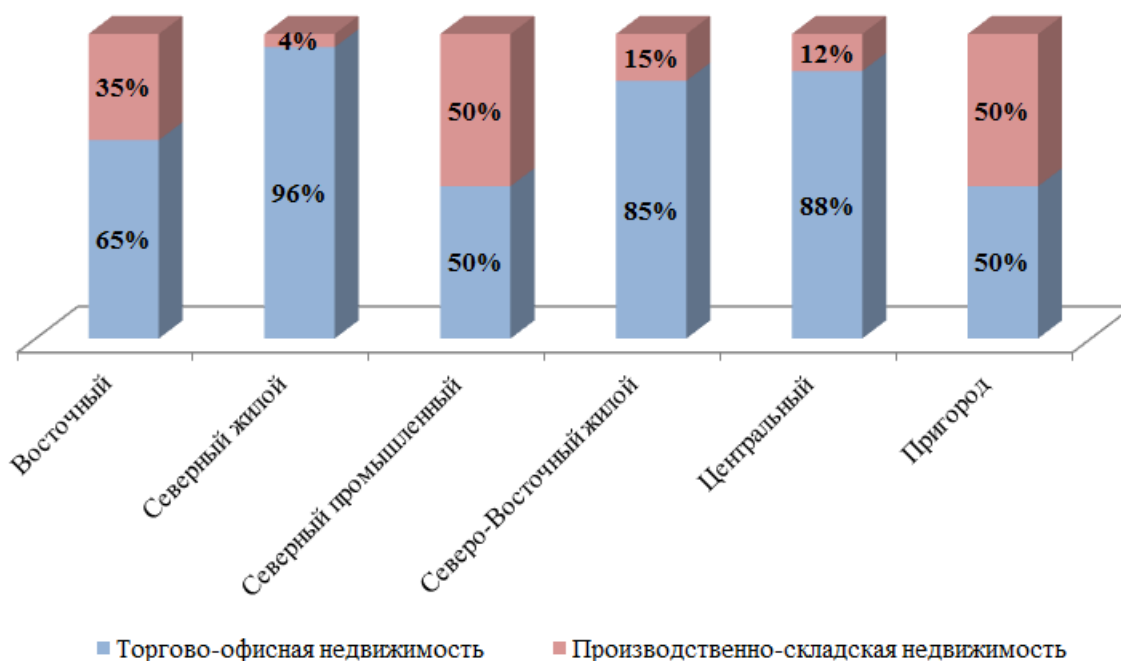


Рисунок 2.4.16 – Структура рынка аренды города Surgut в зависимости от района и назначения, по состоянию на 31 мая 2017г.

Ценовая информация на рынке аренды

На рынке аренды торгово-офисной недвижимости г.Сургут средняя арендная ставка, по состоянию на 31 мая 2017г., составила 773 руб./кв.м. в мес. На рынке производственно-складской недвижимости средняя цена составила 307 руб./кв.м. в мес.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

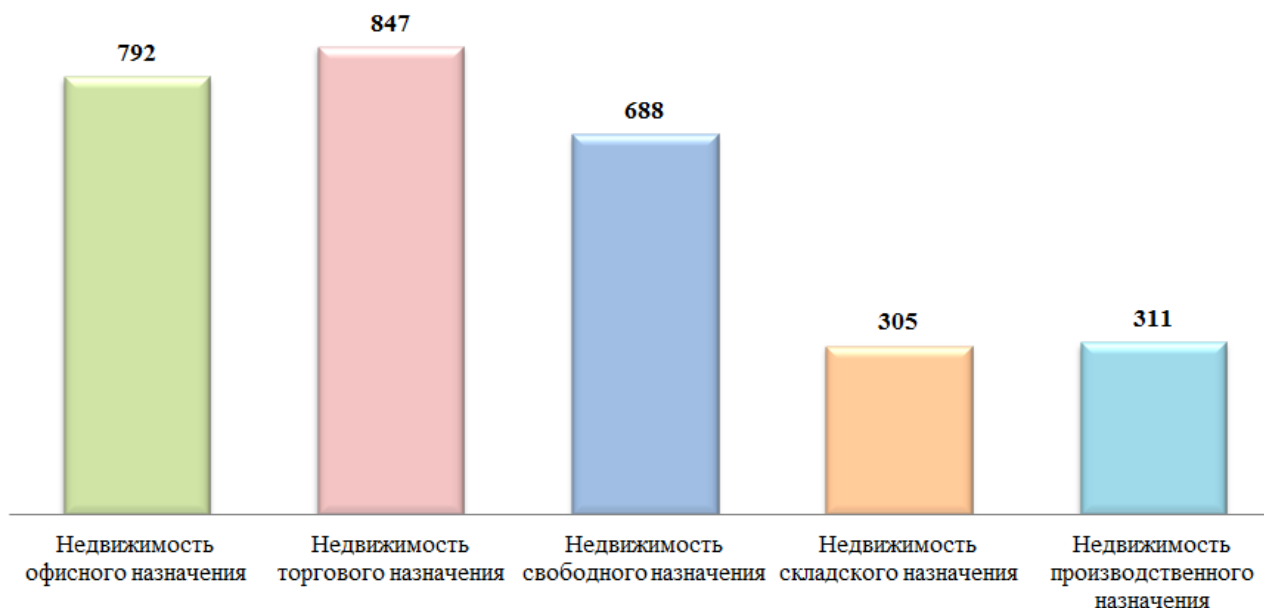


Рисунок 2.4.17 – Средняя цена на рынке аренды г.Сургут в разрезе назначения, по состоянию на 31 мая 2017г. (руб./кв.м. в мес.)

Стоимость аренды 1 кв.м. недвижимости г.Сургут в месяц, по состоянию на 31 мая 2017г.

Таблица 2.4.5

Наименование	Средняя арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Минимальная арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Максимальная арендная ставка, руб./кв.м. в мес.
Недвижимость офисного назначения	792	292	1 500
Недвижимость торгового назначения	847	286	1 800
Недвижимость свободного назначения	688	200	1 667
Недвижимость складского назначения	305	142	556
Недвижимость производственного назначения	311	139	500

Наибольшая среднегеометрическая арендная ставка 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости принадлежит Центральному району г.Сургут – 789 руб./кв.м. в мес., и Северо-Восточному жилому району города – 747 руб./кв.м. в мес. Наименьшая среднегеометрическая арендная ставка 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости принадлежит Пригороду города Сургут – 143 руб./кв.м. в мес., и Северному промышленному району– 495 руб./кв.м. в мес.

Наибольшая среднегеометрическая цена производственно-складской недвижимости принадлежит Центральному, Северному промышленному и Северо-Восточному жилому району города Сургут, где стоимость 1 кв.м. колеблется в районе от 300 до 350 руб./кв.м. в мес. Наименьшая среднегеометрическая цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости принадлежит Пригороду г.Сургут – 50 руб./кв.м., и Восточному району– 297 руб./кв.м.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



Рисунок 2.4.18 – Среднегеометрическая арендная ставка 1 кв.м. недвижимости в районах г.Сургут по состоянию на 31 мая 2017г., руб./кв.м. в мес.

При анализе средней арендной ставки торгово-офисной недвижимости в разрезе типа объекта, выявлено, что стоимость продажи встроенных помещений отличается от стоимости продажи отдельно стоящих зданий в 1,52 раз.

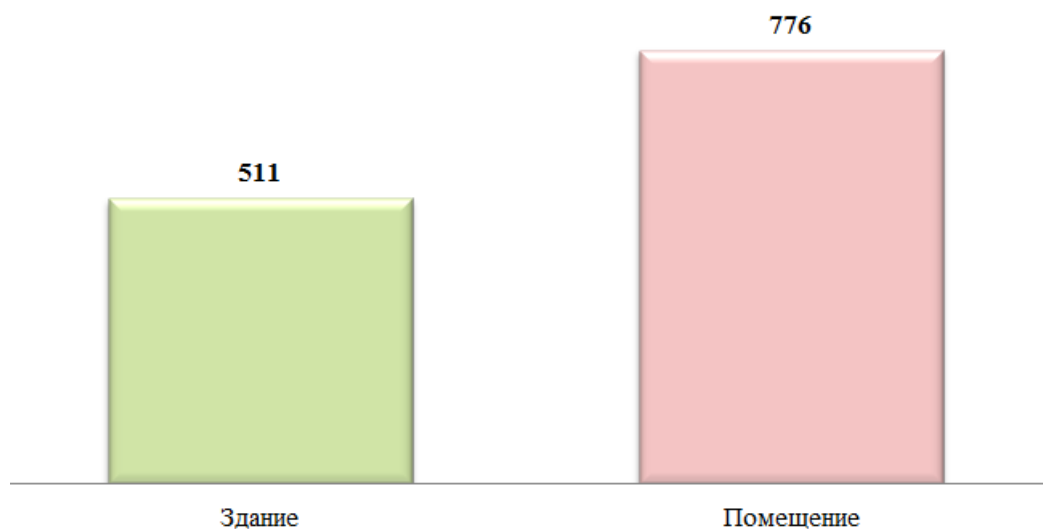


Рисунок 2.4.19 – Средняя арендная ставка на рынке торгово-офисной недвижимости в разрезе типа объекта, на рынке г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г. (руб./кв.м. в мес.)

В результате анализа средней арендной ставки торгово-офисной недвижимости г.Сургут в зависимости от этажного расположения, выявлена следующая зависимость:

Таблица 2.4.6

Объект сравнения	Наименование	Средняя цена, руб./кв.м. в мес.	Отношение цен, относительно объекта сравнения		
			Цоколь	1 этаж	Выше 1 этажа
	Цоколь	669	1,00	0,81	1,03
	1 этаж	823	1,23	1,00	1,26
	2 этаж и выше	651	0,97	0,79	1,00

Большинство предлагаемых на рынке аренды объектов торгово-офисного назначения были выставлены до 3 месяцев назад. Объектов торгово-офисного назначения выставленных на продажу более 1,5 лет назад не выявлено. Средний срок экспозиции по состоянию на 31 мая 2017г. составил 5,4 мес.

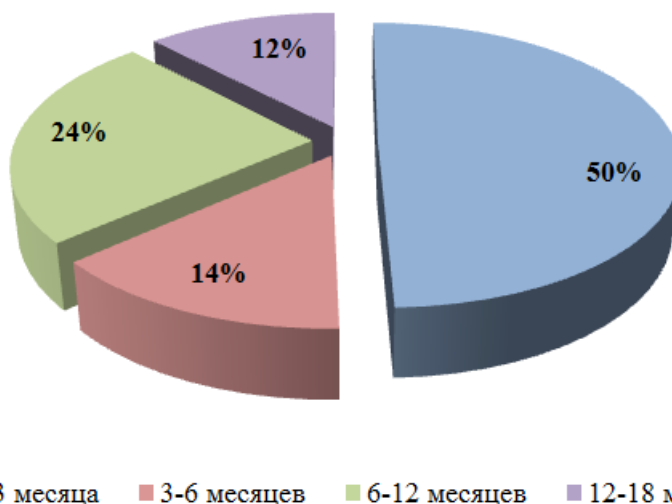


Рисунок 2.4.20 – Срок экспозиции объектов торгово-офисного назначения, на рынке аренды г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

Большинство предлагаемых на рынке объектов производственно-складского назначения были выставлены до 3 месяцев назад. Объектов производственно-складского назначения выставленных на продажу более 1,5 лет назад не выявлено. Средний срок экспозиции по состоянию на 31 мая 2017г. составил 6,9 мес.

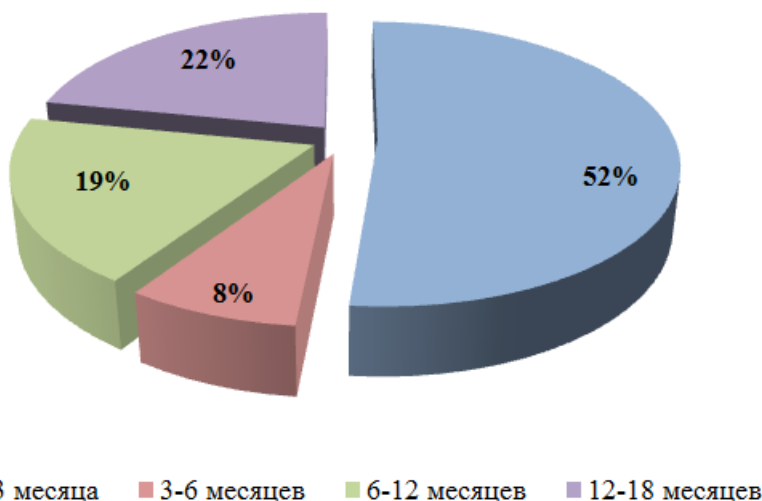


Рисунок 2.4.21 – Срок экспозиции объектов производственно-складского назначения, на рынке г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.

Источник информации: «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Анализ рынка подготовлен Константиновой Е.Н., действующий член РОО. Дата подготовки материала: Май-Июнь 2017г.

4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов

Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости г.Сургут. Рынок коммерческой недвижимости г.Сургут является активным, в средствах массовой информации оценщиком выявлено достаточное количество предложений о продаже торговых центров.

Выбор объектов-аналогов будет произведен из аналогичного сегмента рынка г.Сургут, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки районах.

Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости. Закрытые базы данных по продаже объектов недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

На дату оценки в г.Сургут выставлены к продаже следующие торговые центры, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Предложения по продаже торговых центров, аналогичных объекту оценки

Таблица 2.4.7

Текст объявления	Внешний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 390 000 000 РУБ. Цена за м²: 84 489 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 4616 м² Дата обновления объявления: 27/04/2017 Дата публикации объявления: 27/04/2017 Номер в каталоге: 182395765 Расположение Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, Каролинского 14\1</p> <p>Продается торгово-офисный центр "Взлетный" Общая площадь 4616,7 кв.м. Готовый бизнес, хорошая доходность, долгосрочные договоры аренды с якорными арендаторами.</p>		<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-surgut-182395765</p>
<p>Цена: 247 070 000 РУБ. Цена за м²: 62 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 3985 м² Дата обновления объявления: 24/04/2017 Дата публикации объявления: 24/04/2017 Номер в каталоге: 182138924 Расположение Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, ул Игоря Киртбая, 11</p> <p>Продается готовый арендный бизнес - торговый центр общей площадью 3986,5 кв. м в Сургуте. Адрес: улица Игоря Киртбая, дом 11. 1-я линия. 4 этажа и цокольный этаж, витражные окна по фасаду, приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования, вентилируемый фасад, дизайнерский ремонт и подсветка здания. Панорамный пассажирский лифт и лестничные марши. 3 грузовых лифта в подсобных помещениях. Планировка смешанная, 1-3 этажи - торговые залы, 4 - офисные кабинеты, цокольный этаж - складские помещения. Торговый центр полностью заполнен арендаторами (продуктовая сеть "Перекресток", сеть «Магнит косметик», аптека «Планета здоровья», офис «Пегас Туристик», кофейня «Смайл», салон красоты, пункт приема химчистки, транспортная компания "ПКФ "Агро" и пр. Территория при торговом центре также сдана в аренду под торговые павильоны. Арендopригодная площадь здания 85-90%, арендопригодная площадь на уличной территории до 200 кв. м. Долгосрочные и краткосрочные договоры, индексация. Торговый центр отлично просматривается с проезжей части, густонаселенный жилой массив (квартал многоэтажных домов, коттеджный поселок,</p>		<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-surgut-182138924</p>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Внешний вид объекта	Источник информации
<p>строящиеся районы), оживленная дорога, в шаговой доступности городская поликлиника, автовокзал, офисы градообразующего предприятия. Цена 247 070 000руб.</p>		
<p>Цена: 245 000 000 РУБ. Цена за м²: 43 378 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 5648 м² Дата обновления объявления: 27/04/2017 Дата публикации объявления: 27/04/2017 Номер в каталоге: 182395193 Расположение Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, Республики 85 Продается торговый центр "Ярославна" Общая площадь 5648,1 кв.м. Земельный участок в собственности. Готовый бизнес, хорошая доходность, долгосрочные договоры аренды с якорными арендаторами.</p>		<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182395193</p>
<p>Цена: 137 500 000 РУБ. Цена за м²: 100 851 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 1363,4 м² Дата обновления объявления: 26/04/2017 Дата публикации объявления: 05/04/2016 Номер в каталоге: 154479994 Расположение Чехова 10 / 3 , Центральный, Сургут , Ханты-Мансийский АО</p> <p>Торговое помещение, 1363.4 м² Продажа арендного бизнеса. Объект представляет собой трехэтажный торговый центр ,отдельно стоящим зданием, земля 3130 м2 в собственности. Площади в ТЦ сданы в аренду. Якорный арендатор торговая сеть Магнит с долгосрочным договором аренды до 2022 года предусматривающим ежегодную индексацию 10%. Другие площади занимают ИП. Здание торгового центра отличается великолепным расположением оно стоит на пересечении двух оживленных улиц с хорошим трафиком. Имеет три заезда с трех сторон,а также с достаточным количеством гостевых парковок, и местом для выгрузки товара. Кроме того буквально в 5-6 минутах ходьбы находится бизнес центр " Сургутнефтегаз" . Подробности по телефону.</p>		<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-154479994</p>



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Внешний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 69 000 000 РУБ. Цена за м²: 55 870 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 1235 м² Дата обновления объявления: 14/05/2017 Дата публикации объявления: 28/03/2017 Номер в каталоге: 180583256 Расположение Бажова, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Продам торговое помещение, 1235 м² Предлагается к продаже торговый центр, расположенный в самом центре города на собственном земельном участке. Коммуникации: электричество, водоснабжение (холодное, горячее), канализация, отопление, вентиляция, связь. Внутренняя отделка: - в помещениях проведены отделочные работы, с применением современных отделочных материалов и технологий; пол – плитка; стены – покраска, в санузлах – плитка; потолок – подвесной armstrong; оконные проемы – пластиковые стеклопакеты; двери - деревянные, пластиковые. Установлена пожарная и охранная сигнализация. Состояние помещения - хорошее. Объект расположен в районе к/т Аврора, характеризуется высокой окружающей застройкой жилыми, административными, торговыми зданиями и объектами социально-бытового назначения. Ежедневный трафик более 1500 человек. На данный момент все площади выгодно сданы в аренду. Покупая данный объект вы получите доход выше любых банковских депозитов! Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Номер в базе: 1548164. Район: 11 мкр</p>		<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-surgut-180583256</p>
<p>Стоимость 270 000 000 руб. Цена за м²: 89 913 руб. Площадь 3002.9 м² Этаж/Этажность 1/2 Год постройки 1993 Код объекта 1327081</p> <p>Продается коммерческая недвижимость площадью 3002,9 кв.м. Это отдельно стоящее нежилое здание в самом центре города с хорошими подъездными путями. Назначение здания: культурно-развлекательное, но можно использовать для свободного назначения. 2-х этажное современное здание 1993 года постройки, оснащенное современным инженерным и сантехническим оборудованием. Каркас, стены здания из металла (из стальных листов, сэндвич-панелей с негорючим утеплителем) на фундаменте. Отделка помещений - улучшенная, имеется чердачное помещение, тип отопления - центральное. Имеется вентиляция. Все помещения оборудованы пожарной сигнализацией, типы</p>		<p>https://surgut.etagi.com/commerce/1327081</p>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Внешний вид объекта	Источник информации
<p>извещателей, используемые в автоматической системе пожарной сигнализации - комбинированные. Здание оснащено внутренними пожарными кранами и наружными пожарными гидрантами. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части - 1 км. Никаких предписаний или замечаний от Госпожнадзора, Энергонадзора и Ростехнадзора не имеется. Здание застраховано, сдается в аренду. Недвижимое имущество находится на праве собственности.</p>		
<p>Стоимость 250 000 000 руб. Цена за м²:46 642 руб. Площадь 5360 м² Этаж/Этажность 1/4 Год постройки 2010 Код объекта 1555221 Продаётся выгодный арендный бизнес в самом центре города Сургута- ТРЦ «Рандеву». Здание площадью 5377 м2 расположенное на земельном участке 3008 м2 имеет 4 этажа. Парковка на 130 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2010 г. Технические характеристики: лифты 3, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная система вентиляции установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,5 м, внутренние перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Полезные площади ТРЦ заполнены на 99%, более 25 арендаторов. Срок окупаемости менее 8 лет, доходность на порядок выше вкладов</p>		<p>https://surgut.etagi.com/commerce/1555221</p>


Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Внешний вид объекта	Источник информации
<p>Стоимость 180 000 000 руб. Цена за м²:85 714 руб. Площадь 2100 м² Этаж/Этажность 1/5 Код объекта 461116 Продаётся торговый центр 1,2,3 этажи, расположен в центре города (на базе "Одежда"). На первом этаже находится продуктовый супермаркет, на втором отдел одежды и кафе-столовая, на третьем - офисные помещения. Все помещения сданы в аренду, возможно самим заниматься бизнесом всё оборудование как в продуктовом отделе так и в кафе - собственность владельца. Данный арендный бизнес приносит хороший доход! Земля в аренде со множественностью лиц на 49 лет, договор от 2013 года. Возможна продажа по отдельности 1 этаж-70 млн, 2 этаж -80 млн, офисы и кафе-30 млн.</p>		<p>https://surgut.etagi.com/commerce/461116</p>

В результате анализа представленных к продаже объектов в г.Сургут выявлено, что стоимость предложения к продаже торговых центров, находится в интервале от 43 000 руб./кв.м. до 101 000 руб./кв.м.

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже торговых центров, можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки. Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используемая информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Анализ рынка не выявил предложений к аренде отдельностоящих торговых центров, к аренде предлагаются только небольшие площади в них.

В нижеследующей таблице приведены данные по арендной ставке помещений предлагаемых к аренде в торговых центрах, расположенных в Центральном районе города Сургут.

**Предложения к аренде помещений в торговых центрах,
расположенных в Центральном районе города Сургут**

Таблица 2.4.8

Текст объявления	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
<p>Цена: 176 000 РУБ. Цена за м²: 2 011 РУБ. Цена за кв. метр в год: 24 137 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 87,5 м² Дата обновления объявления: 16/05/2017 Дата публикации объявления: 16/02/2016 Номер в каталоге: 148890988 Расположение Геологическая ул, 10, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Торговое помещение, 87.5 м² Предлагаем в аренду торговое помещения 87,5 кв.м на 1 этаже, вторая линия. Помещение не требует основательного ремонта. Торговый центр «Росич» имеет три уровня, общая площадь 11 955 кв.м., из которых 9 500 кв.м. занимают торговые площади. Якорными арендаторами ТЦ «Росич» выступают: дисконт-центр «ADIDAS-Reebok», магазин бытовой техники «М.видео», магазин товаров для детей «Карпуз», супермаркет "Перекрёсток», ресторан быстрого питания «KFC», магазин формата «возьми с собой» «Суши Мастер». В ТЦ «Росич» представлены магазины: «Ketroy», "Глиссата", «Playboy», «Башмак», «Колье», «Серебряный Хит», «Магнат», «Bambolita», «ПрофКосметика», «Гламур», «Саквояж», «Комод», «Beauty», "Роллер" и т.д. Салоны «Евросеть», «Связной», «МТС», «Теле 2» «Мегафон» Услуги: ремонт обуви, ремонт часов, изготовление ключей, ателье, химчистка, фото на документы, ремонт сотовых телефонов и компьютеров, заправка картриджей, Банкоматы: Сбербанк, Ханты-Мансийск банк, Уральский банк реконструкции и развития, БИНБАНК, Альфа – банк, Агропромкредит, Авангард, Сургутнефтегазбанк. ТЦ «Росич» работает каждый день с 10.00 до 22.00 часов.</p>	2 011	http://www.domofond.ru/kommercheskayane dvizhimost-v-arendu-surgut-148890988
<p>Цена: 372 000 РУБ. Цена за м²: 1 500 РУБ. Цена за кв. метр в год: 18 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Офис Готовый бизнес: В Площадь: 248 м² Дата обновления объявления: 17/05/2017 Дата публикации объявления: 08/12/2016 Номер в каталоге: 175199115 Расположение Энгельса,11, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Офисное помещение, 248 м² Предлагается в аренду офисные помещения в ТЦ «Сибирь», г. Сургут, ул. Энгельса, 11. Преимущества аренды в ТЦ «Сибирь»:</p>	1 500	http://www.domofond.ru/kommercheskayane dvizhimost-v-arendu-surgut-175199115

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
<p>+ высокий трафик; + 1 этаж + гибкие планировочные решения; + отдельный вход; + выделенное место для вывески на фасаде здания; + возможность дополнительного размещения рекламы на фасаде и внутри центра; + витрина: панорамное остекление; + регулируемая парковка перед зданием на 50 м/мест. Аренда от собственника - БЕЗ комиссии. Звоните! С удовольствием ответим на все Ваши вопросы!</p>		
<p>Цена: 177 000 РУБ. Цена за м²: 1 301 РУБ. Цена за кв. метр в год: 15 618 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 136 м² Дата обновления объявления: 02/05/2017 Дата публикации объявления: 24/03/2017 Номер в каталоге: 180328016 Расположение ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>ТЦ Клубника Сдам торговую площадь на 1 этаже торгового центра</p>	1 301	<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-surgut-180328016</p>
<p>Цена: 150 000 РУБ. Цена за м²: 1 000 РУБ. Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Другое Площадь: 150 м² Дата обновления объявления: 15/05/2017 Дата публикации объявления: 22/08/2016 Номер в каталоге: 168416405 Расположение ул Игоря Киртбая 18, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Помещение свободного назначения, 150 м² Сдается помещение в ЖК «Жемчужина Югры», на пересечении улиц с высоким автомобильным и пешеходным трафиком, обладает хорошей визуальной доступностью и прекрасно просматривается с перекрестка ул. Игоря Киртбая / Югорский тракт. Первая линия, парковка, два отдельных входа (с первой линии - второй этаж, со двора -первый). Панорамное остекление, сдвоенный санузел. Отделка черновая, со свободной планировкой. В ЖК «Жемчужина Югры» построено 610 квартир (на 1 463 жителя), рядом находятся остановочный комплекс, выезд на Югорский тракт (300 м), автовокзал, торговый центр «Магас», офисы Сбербанка и СНГБ Арендная плата 1000 руб/м2. в мес. Коммунальные услуги оплачиваются арендатором отдельно.</p>	1 000	<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-surgut-168416405</p>
<p>Цена: 24 000 РУБ. Цена за м²: 1 000 РУБ. Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 24 м² Дата обновления объявления: 29/05/2017 Дата публикации объявления: 19/05/2017 Номер в каталоге: 183556224</p>	1 000	<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-surgut-183556224</p>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
<p>Расположение Свободы б-р дом 2, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Торговое помещение, 24 м² Сдаются офисные помещения в центре Сургута, Бульвар Свободы 2 (Торговый Комплекс "Центральный"). (от 24 кв.м. до 800м.кв) Хороший ремонт, круглосуточная охрана, уборка помещений входит в стоимость аренды.</p>		
<p>Цена: 136 000 РУБ. Цена за м²: 1 000 РУБ. Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Другое Площадь: 136 м² Дата обновления объявления: 29/05/2017 Дата публикации объявления: 20/02/2017 Номер в каталоге: 178614494 Расположение ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Помещение свободного назначения, 136 м² Помещение на втором этаже тц клубника</p>	1 000	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-surgut-178614494
<p>Цена: 38 000 РУБ. Цена за м²: 826 РУБ. Цена за кв. метр в год: 9 913 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 46 м² Дата обновления объявления: 24/05/2017 Дата публикации объявления: 24/05/2017 Номер в каталоге: 183831419 Расположение ул Григория Кукуевецкого, 15, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Торговое помещение, 46 м² Круглосуточный доступ!!! Отдельный вход Сдается площадь в торгово-офисном центре "АТЛАНТ". Первая линия, Первый этаж. Помещение прямоугольной формы ЖКУ включены в арендную плату. Возможность размещения вывески на фасаде здания.</p>	826	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-surgut-183831419
<p>Цена: 36 000 РУБ. Цена за м²: 800 РУБ. Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 45 м² Дата обновления объявления: 11/05/2017 Дата публикации объявления: 11/05/2017 Номер в каталоге: 183085611</p> <p>Торговое помещение, 45 м² Сдается торговое помещение 45 кв.м., с окнами, подведена вода, на 1-ом этаже в ТЦ "Каскад", пр. Пролетарский, д. 11. Стоимость 1 кв.м. - 800 рублей коммунальные платежи включены. Летние каникулы - аренда 50%. В торговом центре находятся следующие арендаторы: 1 этаж: Универсам "Пятерочка", Райффайзенбанк, разливное пиво, ателье, аптека, ломбард, отдел цветы.</p>	800	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-surgut-183085611

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
<p>2 этаж: отдел праздников "Счастливы вместе", детская одежда "Карамель", парикмахерская "Отличная", Студия танцев, агентство недвижимости "Мегаполис", туристическое агентство "Sunmar", UNIVERSE VAPE SHOP.</p>		
<p>Цена: 242 800 РУБ. Цена за м²: 800 РУБ. Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 303,5 м² Дата обновления объявления: 06/05/2017 Дата публикации объявления: 07/06/2016 Номер в каталоге: 161586362 Расположение Югорская улица, 34, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Торгово-офисное помещение, 303.5 м² Сдается торговое помещение общей площадью 303,5 кв.м по адресу ул. Югорская 34. Торговая площадь расположена на первом и цокольном этажах ТЦ Невский. Первый этаж 163,5 кв.м - цена аренды 1100 руб/кв.м; цокольный этаж - 140 кв.м - цена 600 руб/кв.м. Отдельный вход в помещения слева с торца здания. Возможна частичная аренда. Якорные арендаторы ТЦ: торговая сети "Пятерочка" и "Красное и Белое". Удобная транспортная развязка, собственная парковка на 20 машиномест, высокий покупательский трафик.</p>	800	<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayane dvizhimost-v-arendu-surgut-161586362</p>
<p>Цена: 240 000 РУБ. Цена за м²: 800 РУБ. Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин Площадь: 300 м² Дата обновления объявления: 15/05/2017 Дата публикации объявления: 15/05/2017 Номер в каталоге: 183304457 Расположение ул. 30 лет Победы 66, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО</p> <p>Торговое помещение, 300 м² Предлагаю площадь в аренду в ТЦ " Богатырь" г. Сургут от 50,6 квм до 710 кв.м . Арендная ставка до 800 руб за кв.м Сдаются гаражные боксы - арендная ставка 6 000 руб в месяц</p>	800	<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayane dvizhimost-v-arendu-surgut-183304457</p>
<p>Цена: 400 000 РУБ. Цена за м²: 500 РУБ. Цена за кв. метр в год: 6 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Офис Готовый бизнес: В Площадь: 800 м² Дата обновления объявления: 04/05/2017 Дата публикации объявления: 01/02/2017 Номер в каталоге: 177532010</p> <p>Офисное помещение, 800 м² площадь в здании ТЦ "Сибирь" (ул. Энгельса, 11). - площадь: 800 кв.м. - месторасположение: центр города, ул. Энгельса, 11; - высокий пешеходный и автомобильный трафик; - все коммуникации; - регулируемая парковка перед зданием; - размещение рекламы на фасаде и внутри центра;</p>	500	<p>http://www.domofond.ru/kommercheskayane dvizhimost-v-arendu-surgut-177532010</p>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Текст объявления	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
- если необходимо предоставим офисную мебель в пользование бесплатно (!). Коммунальные платежи и клининг оплачиваются дополнительно.		

В результате анализа представленных к аренде помещений в торговых центрах, расположенных в Центральном районе города Сургут выявлено, что ставка аренды находится в интервале от 500 до 2011 руб./кв.м. в мес.

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) - такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Выбор элементов сравнения произведен в соответствии с положениями п. 22е, ФСО №7. Наиболее существенное влияние на формирование стоимости земельных участков под промышленную застройку оказывают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия продажи (предложения)

Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, углеводороды, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №19, 2016 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, табл. «Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ».

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Таблица 2.4.9

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9	10-13	8-10	10-12	6-10	10-14	8-10	12-15	-

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	(7,5)	(11,5)	(9)	(11)	(8)	(12)	(9)	(12)	
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (11)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
Санкт-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам ноябрь 2016г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (4)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам ноябрь 2016г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область ноябрь 2016г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Условия финансирования

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (использование кредитных средств) и в случае разных форм оплаты, например наличными или безналичными деньгами, вексельные схемы расчетов.

Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Изменение цен на недвижимость связано с ликвидностью данных объектов.

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Средний срок экспозиции для недвижимости г.Сургут определен на основании анализа рынка «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Дата подготовки: Май-Июнь 2017г., подготовленного: Константиновой Е.Н., действующий член СРО РОО

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Средние сроки экспозиции недвижимости в г.Сургут, по состоянию на 31.05.2017г.

Таблица 2.4.10

Показатель	Сроки экспозиции, мес.	
	Продажа	Аренда
Недвижимость торгово-офисного назначения	5,2	5,4
Недвижимость производственно-складского назначения	7,3	6,9

Характеристика местоположения объекта

Фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является, так называемое экономическое местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

Корректировка на локальное местоположение для недвижимости г.Сургут определена на основании анализа рынка «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Дата подготовки: Май-Июнь 2017г., подготовленного: Константиновой Е.Н. , действующий член СРО РОО

Корректирующие коэффициенты на местоположение для торгово-офисной недвижимости г.Сургут

Таблица 2.4.11

Объект оценки	Объект-аналог							
	Район г.Сургут	Цена, руб./кв.м.	Восточный	Северный жилой	Северный промышленный	Северо-Восточный жилой	Центральный	Пригород
	Продажа							
	Восточный	37 711	1,00	0,95	1,61	0,76	0,66	1,51
	Северный жилой	39 658	1,05	1,00	1,70	0,80	0,69	1,58
	Северный промышленный	23 392	0,62	0,59	1,00	0,47	0,41	0,93
	Северо-Восточный жилой	49 307	1,31	1,24	2,11	1,00	0,86	1,97
	Центральный	57 149	1,52	1,44	2,44	1,16	1,00	2,28
	Пригород	25 036	0,66	0,63	1,07	0,51	0,44	1,00
	Аренда							
	Восточный	516	1,00	0,69	1,04	0,69	0,65	3,61
	Северный жилой	744	1,44	1,00	1,50	1,00	0,94	5,21
	Северный промышленный	495	0,96	0,67	1,00	0,66	0,63	3,46
	Северо-Восточный жилой	747	1,45	1,00	1,51	1,00	0,95	5,23
	Центральный	789	1,53	1,06	1,60	1,06	1,00	5,52
	Пригород	143	0,28	0,19	0,29	0,19	0,18	1,00

Площадь. Цена 1кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на разницу в площади/объеме между оцениваемыми помещениями и объектами-аналогами определяется на основании метода, основанного на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога. Данная методика приведена в издании «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», под редакцией Вольновой В.А./г.Новосибирск, 2015г.

Формула для расчета данной корректировки имеет следующий вид:

$$K_m = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n - 1$$

Формула

2.4.1

где, K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.;

n – коэффициент торможения, учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Далее в таблице приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости.

Коэффициенты торможения

Таблица 2.4.12

Наименование вида недвижимости	г.Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Этажное расположение помещения. Этаж, на котором расположено коммерческое помещение, - относительная безразмерная величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения в здании.

Корректировка на этажное расположение недвижимости торгово-офисного назначения г.Сургут определена на основании анализа рынка «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Дата подготовки: Май-Июнь 2017г., подготовленного: Константиновой Е.Н., действующий член СРО РОО

Корректирующие коэффициенты на этажное расположение для торгово-офисной недвижимости г.Сургут

Таблица 2.4.13

Показатель	Объект-аналог		
	Цоколь	1 этаж	Выше 1 этажа
Продажа			
Цоколь	1,00	0,66	1,07
1 этаж	1,51	1,00	1,62
2 этаж и выше	0,93	0,62	1,00
Аренда			
Цоколь	1,00	0,81	1,03
1 этаж	1,23	1,00	1,26
2 этаж и выше	0,97	0,79	1,00

Тип объекта.

Корректировка на тип объекта для недвижимости торгово-офисного назначения г.Сургут определена на основании анализа рынка «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Дата подготовки: Май-Июнь 2017г., подготовленного: Константиновой Е.Н., действующий член СРО РОО.

Корректирующие коэффициенты на тип объекта для торгово-офисной недвижимости г.Сургут

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 2.4.14

Объект оценки	Объект-аналог		
	Показатель	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение
	Продажа		
	Отдельностоящее здание	1,00	0,80
	Встроенное помещение	1,25	1,00
	Аренда		
	Отдельностоящее здание	1,00	0,66
Встроенное помещение	1,52	1,00	

Прочие факторы, влияющие на цены продажи сопоставимых объектов недвижимости.

Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Корректирующие коэффициенты к ценам продажи офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Таблица 2.4.15

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Физическое состояние объекта			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Состояние отделки			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального объекта)	0,69	0,61	0,78
Функциональное назначение объекта и его частей			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококласных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,16	1,45
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококласном офисном центре (класса А, В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,13	1,41
Наличие отдельного входа			

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36

Прочие факторы, влияющие на величину арендной ставки сопоставимых объектов недвижимости

Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Корректирующие коэффициенты к арендной ставке офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Таблица 2.4.16

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Физическое состояние здания			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Состояние отделки			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32
Материал стен			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,68	0,83
Функциональное назначение объекта и его частей			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставки подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,36	1,18	1,53
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А, В), к удельной арендной ставки подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,13	1,43
Наличие отдельного входа			

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34
Состав арендной ставки			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,10	1,30

Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости

Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости

Таблица 2.4.17

Показатель	Активный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Процент недозагрузки при сдаче в аренду						
Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%	21%	12,5%	29,5%
Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%	20,7%	12,6%	28,9%
Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%	19,6%	11,7%	27,5%
Величина операционных расходов в % от потенциального валового дохода						
Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%	21,7%	15,0%	28,4%
Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%	21,5%	15,0%	28,1%
Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%	22,0%	15,3%	28,7%
Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет						
Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%	12,7%	8,9%	16,5%
Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%	12,5%	9,1%	15,9%
Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%	13,0%	9,2%	16,9%
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов						
Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	13,8%	28,5%	14,7%	8,5%	20,9%
Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	22,1%	14,4%	29,8%	15,5%	9,5%	21,5%
Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%	32,8%	16,1%	9,6%	22,6%

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Оценщиком проанализирована имеющаяся информация на рынке продажи и аренды недвижимости торгово-офисного назначения, в результате чего определена текущая доходность данных объектов в г.Сургут.

Текущая доходность объектов торгово-офисного назначения в г.Сургут

Таблица 2.4.18

Адрес	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к аренде, руб./мес.	Источник информации	Ставка капитализации R, %
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Университетская, 29	12,57%	75 000	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_150_m_480529025	12,6%
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Щепеткина, 20кб	15,26%	72 000	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_92.6_m_825693739	15,3%
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Нижневартовское шоссе	16,23%	1 221 000	https://surgut.etagi.com/commerce/1495895 https://surgut.etagi.com/commerce/1308900	16,2%
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Сибирская	9,06%	100 000	https://surgut.etagi.com/commerce/1565622 https://surgut.etagi.com/commerce/1548581	9,1%
Среднее				13,3%

Текущая доходность коммерческой недвижимости г.Сургут составляет 14,8%. Подробный расчет текущей доходности представлен в Разделе 3.4. настоящего отчета об оценке.

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

Рынок торгово-офисной недвижимости г.Сургут является активным.

На рынке торгово-офисной недвижимости г.Сургут средняя стоимость продажи, по состоянию на 31 мая 2017г., составила 59 285 руб./кв.м. Средняя арендная ставка, по состоянию на 31 мая 2017г., составила 773 руб./кв.м. в мес.

Стоимость предложения к продаже торговых центров в г.Сургут, находится в интервале от 43 000 руб./кв.м. до 101 000 руб./кв.м.

Анализ рынка не выявил предложений к аренде отдельностоящих торговых центров, к аренде предлагаются только небольшие площади в них.

Ставка аренды помещений в торговых центрах, расположенных в Центральном районе города Сургут, находится в интервале от 500 до 2 011 руб./кв.м. в мес.

Стоимость продажи и аренды торговых центров зависит от ряда таких факторов как местоположение, тип объекта (отдельно стоящее здание или встроенное помещение) и площадь объекта.

В процессе оценки оценщик будет использовать для расчетов объекты-аналоги, информация по которым представлена в настоящем разделе. Итоговая стоимость объекта оценки будет зависеть от индивидуальных особенностей объекта.

3 ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1)

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1)

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

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 (п.24а ФСО №7).

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1)

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 (п.16 ФСО №1)

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 (п.14 ФСО №1)

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7).

3.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

1. Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

При подборе объектов-аналогов оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При анализе рынка купли-продажи торговых центров в г.Сургут выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки, либо введены обоснованные корректировки на местоположение;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата не должна превышать 33%;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, так как есть возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

2. Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

На дату оценки на рынке не представлены к аренде отдельно стоящие торговые центры. Рынок представлен в основном встроенными помещениями небольшой площади.

Предлагающиеся к аренде помещения, значительно меньше по площади объекта оценки. Объект оценки превышает по площади существующие предложения в несколько раз.

В качестве источника информации по ставкам аренды были использованы предоставленные Заказчиком сведения о заключенных договорах аренды помещений в оцениваемом торговом центре.

В качестве информации о расходах, связанным с объектом оценки оценщик использовал фактические данные о величине операционных расходов, предоставленные Заказчиком.

Настоящий расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода опирается на фактические данные о заключенных договорах аренды и фактические расходы, связанные с объектом оценки.

Доходный подход применяется, так как существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое

предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

В соответствии с п.24 ФСО-7, 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.

Так как объект оценки представляет собой нежилое помещение, то от применения затратного подхода решено отказаться.

Затратный подход не применяется, так как не существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана в рамках сравнительного и доходного подхода.

3.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, 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.

Оценщик имеет право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Пункт 22д ФСО-7 в части использования методов оценки носит рекомендательный характер и не является исчерпывающим.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

От применения методов регрессионного анализа оценщиком решено отказаться, т.к. регрессионный метод моделирования стоимости предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных, которыми оценщик не располагает.

Применение качественных методов оценки не могут считаться достоверными, в виду субъективности и неточности расчетов.

При анализе рынка продажи торговых центров, оценщиком были выявлены объекты-аналоги, сходные по своим характеристикам с исследуемым объектом. Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки методом корректировок в рамках сравнительного подхода.

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

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 объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права на объект - собственность
- местоположение объекта – г.Сургут, Центральный район
- функциональное назначение – торговый центр
- вид использования объекта - высококласная торговая недвижимость
- площадь – более 1000 кв.м.

В качестве аналогов будут использованы предложения по продаже торговых центров, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Выбор и установление цены объектов-аналогов

Таблица 3.3.1

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Право собственности	Право собственности <i>Сопоставимо</i>	Право собственности <i>Сопоставимо</i>	Право собственности <i>Сопоставимо</i>	Право собственности <i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>
Условия продажи <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Дата оценки 19.05.2017г.	Апрель 2017г. <i>Сопоставимо</i>	Май 2017г. <i>Сопоставимо</i>	Май 2017г. <i>Сопоставимо</i>	Май 2017г. <i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений) <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Цена сделки	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Тип объекта <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Встроенно-пристроенное помещение	Отдельностоящее здание <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Отдельностоящее здание <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Отдельностоящее здание <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Отдельностоящее здание <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Вид использования Функциональное назначение <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Торговый центр «Центральный» Высококласная торговая недвижимость	Торговый центр "Ярославна" Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>	Торговый центр "Пирамида" Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>	Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой «Рандеву» Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>	Торговый центр "Samson" Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, б-р Свободы, д 2, блок 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул.Республики, д.85	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Бажова, д 22/1	Ханты-Мансийский АО, г.Сургут, пр-кт Ленина, д.17	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Григория Кукуевицкого, д.15Б

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Район города Сургут <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Центральный район -	Центральный район <i>Сопоставимо</i>	Центральный район <i>Сопоставимо</i>	Центральный район <i>Сопоставимо</i>	Центральный район <i>Сопоставимо</i>
Материал стен <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Капитальные -	Капитальные (Кирпичные) <i>Сопоставимо</i>	Капитальные (Каменные и бетонные) <i>Сопоставимо</i>	Капитальные (Из прочих материалов) <i>Сопоставимо</i>	Капитальные (Железобетонные) <i>Сопоставимо</i>
Этажность здания <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Цокольный, 1, 2 -	Этажность: 4 Подземная этажность: 1 <i>Сопоставимо</i>	Этажность: 4 Подземная этажность: 1 <i>Сопоставимо</i>	Этажность: 4 <i>Сопоставимо</i>	Этажность: 1,2,3 этажи <i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м. <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	5 463,0 -	5 648,1 <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	1 234,2 <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	5 377,0 <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	2 100,0 <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие отдельного входа с улицы <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Имеется отдельный вход с улицы -	Имеется отдельный вход с улицы <i>Сопоставимо</i>	Имеется отдельный вход с улицы <i>Сопоставимо</i>	Имеется отдельный вход с улицы <i>Сопоставимо</i>	Имеется отдельный вход с улицы <i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания Кадастровый номер здания <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Новое здание (2008г.) 86:10:0101014:705 -	Удовлетворительное (1987) 86:10:0101038:322 <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Новое здание (2013г.) 86:10:0101010:11261 <i>Сопоставимо</i>	Новое здание (2010г.) 86:10:0101010:164 <i>Сопоставимо</i>	Новое здание (2014г.) 86:10:0101149:2107 <i>Сопоставимо</i>
Состояние отделки <i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i> с	Современный стандартный ремонт -	Современный стандартный ремонт <i>Сопоставимо</i>	Современный стандартный ремонт <i>Сопоставимо</i>	Современный стандартный ремонт <i>Сопоставимо</i>	Современный стандартный ремонт <i>Сопоставимо</i>
Имущественные права на земельный участок	-	№ 86-72-22/003/2008-449 от 22.02.2008 (Общая долевая собственность)	№ 86-72-22/080/2009-519 от 06.11.2009 (Собственность)	№ 86-01/09-55/2001-146/00 от 29.10.2001 (Собственность)	Земля в аренде со множественностью лиц на 49 лет, договор от 2013 года № 86-86-03/010/2014-598 от 11.02.2014 (Аренда)
Адрес земельного участка	-	Ханты-Мансийский АО, г.Сургут, мкр 8, ул.Республики	г Сургут, мкр 11, ул.Бажова	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон Центральный, проспект Ленина, 17	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Григория Кукуевца, уч 15, квартал 3

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Кадастровый номер земельного участка	-	86:10:0101038:135	86:10:0101010:35	86:10:0101014:38	86:10:0101149:2088
Площадь земельного участка, кв.м.	-	4 545	627	3 008	4 053
<i>Сопоставимость оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Цена, руб.	-	245 000 000	69 000 000	250 000 000	180 000 000
Цена, руб./кв.м.	-	43 377	55 907	46 494	85 714
Источник информации	-	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182395193	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-180583256	https://surgut.etagi.com/commerce/1555221	https://surgut.etagi.com/commerce/461116
Заключение	-	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов	Объект-аналог будет использован для дальнейших расчетов

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Выбор и установление цены объектов-аналогов

Таблица 3.3.2

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9
Передаваемые имущественные права <i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	Право собственности -	Право собственности <i>Сопоставимо</i>	Право собственности <i>Сопоставимо</i>	Право собственности <i>Сопоставимо</i>	Право собственности <i>Сопоставимо</i>	Право собственности <i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования <i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	Обычные (денежные средства) -	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>	Обычные (денежные средства) <i>Сопоставимо</i>
Условия продажи <i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	Условия продажи типичные -	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>	Условия продажи типичные <i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки <i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	Дата оценки 19.05.2017г. -	Май 2017г. <i>Сопоставимо</i>	Апрель 2017г. <i>Сопоставимо</i>	Апрель 2017г. <i>Сопоставимо</i>	Апрель 2017г. <i>Сопоставимо</i>	Май 2017г. <i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений) <i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	Цена сделки -	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Цена предложения к продаже <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Тип объекта <i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	Встроенно-пристроенное помещение -	Встроенно-пристроенное помещение <i>Сопоставимо</i>	Встроенно-пристроенное помещение <i>Сопоставимо</i>	Отдельностоящее здание <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Отдельностоящее здание <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	Отдельностоящее здание <i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Вид использования Функциональное назначение <i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	Торговый центр «Центральный» Высококласная торговая недвижимость -	Торгово-офисный центр Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>	Торгово-офисный центр "Взлетный" Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>	Торгово-офисный центр "Alfa" Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>	Торговый центр "Колизей" Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>	Торговый центр "Аквилон" Высококласная торговая недвижимость <i>Сопоставимо</i>

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, б-р Свободы, д 2, блок 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Югорская, д 3, 1 этаж в осях В-Д 11; 2 этаж в осях Б-Ж 7-11; Б-Г 5-7; Д-Ж 5-7; Ж 5-6, 14 этажного жилого дома	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 14/1, Торгово-офисный центр "ВЗЛЁТНЫЙ"	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Игоря Киртбая, д 11	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Чехова, д 10/3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Маяковского, д 33
Район города Сургут	Центральный район	Восточный район	Восточный район	Северный жилой район	Северный жилой район	Северный жилой район
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Материал стен	Капитальные	Капитальные (Из прочих материалов)	Капитальные (Из прочих материалов)	Капитальные (Из мелких бетонных блоков)	Капитальные (Кирпичные)	Капитальные (Из прочих материалов)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этажность здания	цокольный, 1, 2	Этаж: 1, 2	-1 (Цокольный этаж), 1, 2	Этажность: 5	Этажность: 3 Подземная этажность: 1	Этажность: 2
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	5 463	1 165,8	4 616,70	3 986,5	1 363,4	3 002,9
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Наличие отдельного входа с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	Новое здание (2008г.)	Новое здание	Новое здание	Новое здание (2008г.)	Новое здание (2001г.)	Удовлетворительное (1993)
Кадастровый номер здания	86:10:0101014:705	86:10:0101074:605	86:10:0101251:4325	86:10:0101115:277	86:10:0101008:221	86:10:0101192:351
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Имущественные права на земельный участок	-	-	-	№ 86-86-03/119/2014-189 от 18.12.2014 (Собственность)	№ 86-86-03/117/2011-203 от 12.01.2012 (Собственность)	№ 86-86-03/103/2010-282 от 29.10.2010 (Собственность)
Адрес земельного участка	-	-	-	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, мкр 5А, ул Игоря Киртбая	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, мкр 11А, ул Чехова	г Сургут, мкр 16А, ул Маяковского
Кадастровый номер земельного участка	-	-	-	86:10:0101115:94	86:10:0101008:31	86:10:0101022:106
Площадь земельного участка, кв.м.	-	-	-	1 795,0	3 130,0	7 401,0
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>		<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Цена, руб.	-	102 500 000	390 000 000	247 070 000	137 500 000	270 000 000
Цена, руб./кв.м.		87 922	84 476	61 977	100 851	89 913
Источник информации	-	https://surgut.etagi.com/commerce/856510	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-na-prodazhu-surgut-182395765	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-na-prodazhu-surgut-182138924	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedv izhimost-na-prodazhu-surgut-154479994	https://surgut.etagi.com/commerce/1327081
Заключение	-	Объект-аналог не будет использован для дальнейших расчетов, в виду расположения в другом районе города	Объект-аналог не будет использован для дальнейших расчетов, в виду расположения в другом районе города	Объект-аналог не будет использован для дальнейших расчетов, в виду расположения в другом районе города	Объект-аналог не будет использован для дальнейших расчетов, в виду расположения в другом районе города	Объект-аналог не будет использован для дальнейших расчетов, в виду расположения в другом районе города

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Оценщиком для расчетов использованы объекты аналоги к которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 4 объекта-аналога, которые расположены в том же районе что и оцениваемый объект. От прочих аналогов Оценщиком решено отказаться.

2. Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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 (п.22г ФСО №7).

За единицу сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- 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.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены

как для цены единицы измерения объекта-аналога, так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Площадь земельного участка. Оцениваемый объект представляет собой встроенно-пристроенное помещение. Земельный участок под объектом оценки не выделен в натуре и не оформлен.

Подобранные объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания, расположенные на земельных участках, разной площади и разной стоимости. Для исключения ошибки расчетов, из общей стоимости объектов-аналогов исключена стоимость земельного участка.

В качестве объектов-аналогов, для расчета стоимости 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку в г.Сургут, использованы данные приведенные в нижеследующей таблице.

Так как, корректировка будет внесена в стоимость предложения к продаже зданий, то к объектам-аналогам земельных участков поправка на торг не вносится.

Выбор объектов-аналогов для расчета корректировки на площадь земельного участка под отдельно стоящими зданиями

Таблица 3.3.3

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата предложения	Май 2017г.	Май 2017г.	Май 2017г.	Май 2017г.
Вид разрешенного использования	Для строительства торгового комплекса	Для строительства административного здания, офиса	Для строительства гостиничного комплекса	Многофункциональный комплекс общественного назначения с газовой котельной

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Класс земельного участка	Земли под офисно-торговую застройку	Земли под офисно-торговую застройку	Земли под офисно-торговую застройку	Земли под офисно-торговую застройку
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул.Тюменская	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, в микрорайоне 23 -ул. Федорова	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ГРЭС-2, ул. 6 линия	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, расположенный в районе Кольца грЭС, удобный заезд с Нефтеюганского шоссе
Площадь земельного участка, кв.м.	12 579	2 000	18 000	10 000
Наличие улучшений	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Цена предложения, руб.	68 000 000	12 000 000	90 000 000	50 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	5 406	6 000	5 000	5 000
Источник информации	https://surgut.etagi.com/commerce/1482454	https://surgut.etagi.com/commerce/1232707	https://surgut.etagi.com/commerce/1482454	https://surgut.etagi.com/commerce/1535816

Состав передаваемых прав на объект. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Правами, передаваемыми при совершении сделки, могут выступать право собственности, право аренды, право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объекты.

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость земельного участка выполнен на основании Справочника оценщика недвижимости-2016. Том.III. Земельные участки. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2016, под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты для земельных участков на передаваемые имущественные права

Таблица 3.3.4

Наименование показателя	Земельные участки под офисно-торговую застройку		
	Среднее значение интервала	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,85

Характеристики местоположения. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016, Том.III Земельные участки Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2016, под ред. Лейфера Л.А.

Отношения цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру

Таблица 3.3.5

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение интервала	Расширенный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
(I) Областной центр	1,00	1,00	1,00
(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,68	0,83
(III) Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
(IV) Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
(V) Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,56

Площадь земельного участка. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к объектам исследования, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

Корректировка на различия в площади участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», А.Д. Власов.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_{п} = \frac{\ln(\text{San.})}{\ln(\text{Soo.})}$$

Формула

3.3.1

где: $K_{п}$ – корректировка на площадь;
 S_{oo} – площадь объекта оценки;
 S_{an} – площадь объекта – аналога;
 \ln – функция натурального логарифма.

**Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка под коммерческую застройку
(для объекта-аналога №1)**

Таблица 3.3.6

Наименование показателя	Объект-аналог №1 (см.табл.3.3.1)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м.		5 406	6 000	5 000	5 000
Передаваемые имущественные права	№ 86-72-22/003/2008-449 от 22.02.2008 (Общая долевая собственность)	Право собственности	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,32	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 406	7 920	5 406	5 406
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский АО,	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Объект-аналог №1 (см.табл.3.3.1)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	г.Сургут, мкр 8, ул.Республики	округ - Югра, г.Сургут, ул.Тюменская	округ - Югра, г.Сургут, в микрорайоне 23 - ул. Федорова	округ - Югра, г.Сургут, ГРЭС-2, ул. 6 линия	округ - Югра, г.Сургут, расположенный в районе Кольца ГРЭС, удобный заезд с Нефтеюганского шоссе
	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 406	7 920	5 406	5 406
Площадь земельного участка, кв.м.	4 545	12 579	2 000	18 000	10 000
Корректировка на площадь		1,12	0,90	1,16	1,09
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 055	7 128	6 271	5 893
Средняя стоимость, руб./кв.м.		6 337			

**Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка под коммерческую застройку
(для объекта-аналога №2)**

Таблица 3.3.7

Наименование показателя	Объект-аналог №2 (см.табл.3.3.1)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м.		5 406	6 000	5 000	5 000
Передаваемые имущественные права	№ 86-72-22/080/2009-519 от 06.11.2009 (Собственность)	Право собственности	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,32	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 406	7 920	5 406	5 406
Характеристики местоположения	г Сургут, мкр 11, ул.Бажова	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Тюменская	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, в микрорайоне 23 - ул. Федорова	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ГРЭС-2, ул. 6 линия	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, расположенный в районе Кольца ГРЭС, удобный заезд с Нефтеюганского шоссе
	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Объект-аналог №2 (см.табл.3.3.1)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 406	7 920	5 406	5 406
Площадь земельного участка, кв.м.	627	12 579	2 000	18 000	10 000
Корректировка на площадь		1,47	0,81	1,29	0,94
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 947	6 415	6 974	5 082
Средняя стоимость, руб./кв.м.		6 604			

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка под коммерческую застройку (для объекта-аналога №3)

Таблица 3.3.8

Наименование показателя	Объект-аналог №3 (см.табл.3.3.1)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м.		5 406	6 000	5 000	5 000
Передаваемые имущественные права	№ 86-01/09-55/2001-146/00 от 29.10.2001 (Собственность)	Право собственности	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,32	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 406	7 920	5 406	5 406
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон Центральный, проспект Ленина, 17	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Тюменская	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, в микрорайоне 23 - ул. Федорова	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ГРЭС-2, ул. 6 линия	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, расположенный в районе Кольца ГРЭС, удобный заезд с Нефтеюганского шоссе
	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 406	7 920	5 406	5 406
Площадь земельного участка, кв.м.	3 008	12 579	2 000	18 000	10 000
Корректировка на площадь		1,18	0,81	1,29	0,94
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 379,08	6 415,20	6 973,74	5 081,64

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Объект-аналог №3 (см.табл.3.3.1)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Средняя стоимость, руб./кв.м.	6 212				

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка под коммерческую застройку (для объекта-аналога №4)

Таблица 3.3.9

Наименование показателя	Объект-аналог №4 (см.табл.3.3.1)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м.		5 406	6 000	5 000	5 000
Передаваемые имущественные права	Земля в аренде со множественностью лиц на 49 лет, договор от 2013 года № 86-86-03/010/2014-598 от 11.02.2014 (Аренда)	Право собственности	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		0,86	1,13	0,86	0,86
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		4 649	6 780	4 649	4 649
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон Центральный, проспект Ленина, 17	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Тюменская	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, в микрорайоне 23 -ул. Федорова	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ГРЭС-2, ул. 6 линия	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, расположенный в районе Кольца ГРЭС, удобный заезд с Нефтеюганского шоссе
	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		4 649	6 780	4 649	4 649
Площадь земельного участка, кв.м.	4 053	12 579,00	2 000,00	18 000,00	10 000,00
Корректировка на площадь		1,14	0,81	1,29	0,94
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		5 300	5 492	5 997	4 370
Средняя стоимость, руб./кв.м.	5 290				

Корректировка на земельный участок под объектами капитального строительства

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 3.3.10

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м.	4 545,0	627,0	3 008,0	4 053,0
Цена 1кв.м. земельного участка, руб./кв.м.	6 337	6 604	6 212	5 290
Корректировка на земельный участок, руб.	- 28 801 665	- 4 140 708	- 18 685 696	- 21 440 370

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объекта оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Таблица 3.3.11

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,00
Объект – аналог №2	Право собственности	1,00
Объект – аналог №3	Право собственности	1,00
Объект – аналог №4	Право собственности	1,00

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на условия финансирования

Таблица 3.3.12

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,00
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,00
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,00
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,00

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Условия продажи объекта оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,00.

Корректировка на состав условия продажи (предложения)

Таблица 3.3.13

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки	Условия продажи типичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,00

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,00
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,00
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,00

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Срок экспозиции зависит от того, в какой сегмент рынка попадает объект оценки. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Ликвидность объектов зависит, прежде всего, от величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Продажа коммерческих объектов пользуется высоким спросом.

Средний срок экспозиции для недвижимости г.Сургут определен на основании анализа рынка «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Дата подготовки: Май-Июнь 2017г., подготовленного: Константиновой Е.Н., действующий член СРО РОО

Средние сроки экспозиции недвижимости в г.Сургут, по состоянию на 31.05.2017г.

Таблица 3.3.14

Показатель	Сроки экспозиции, мес.	
	Продажа	Аренда
Недвижимость торгово-офисного назначения	5,2	5,4
Недвижимость производственно-складского назначения	7,3	6,9

Согласно «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.» средний срок экспозиции недвижимость торгово-офисного назначения составляет 5,2 мес.

Таким образом, если дата предложения к продаже объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. Подобранные объекты-аналоги представлены к продаже на даты, незначительно удаленные от даты оценки. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировки на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки

Таблица 3.3.15

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки	Дата оценки 19.05.2017г.	
Объект – аналог №1	Апрель 2017г.	1,00
Объект – аналог №2	Май 2017г.	1,00

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Объект – аналог №3	Май 2017г.	1,00
Объект – аналог №4	Май 2017г.	1,00

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №19, 2016 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, табл. «Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ».

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Таблица 3.3.16

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (12)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (11)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
Санкт-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам ноябрь 2016г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (4)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам ноябрь 2016г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область ноябрь 2016г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Скидка на торг для торговой недвижимости расположенной в средних городах составляет 12,7% или 0,873.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Корректировка на наличие скидки к ценам предложений

Таблица 3.3.17

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)*	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,873
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,873
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,873
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,873

* Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

Тип объекта. Корректировка на тип объекта для недвижимости торгово-офисного назначения г.Сургут определена на основании анализа рынка «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Дата подготовки: Май-Июнь 2017г., подготовленного: Константиновой Е.Н., действующий член СРО РОО.

Корректирующие коэффициенты на тип объекта для торгово-офисной недвижимости г.Сургут

Таблица 3.3.18

Объект оценки	Объект-аналог		
	Показатель	Отдельстоящее здание	Встроенное помещение
	Отдельстоящее здание	1,00	0,80
Встроенное помещение	1,25	1,00	

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, тогда как подобранные объекты-аналоги представляют собой отдельностоящие здания. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,25.

Корректировка на тип объекта

Таблица 3.3.19

Объект	Тип объекта	Корректировка на вид использования
Объект оценки	Встроенно-пристроенное помещение	
Объект – аналог №1	Отдельстоящее здание	1,25
Объект – аналог №2	Отдельстоящее здание	1,25
Объект – аналог №3	Отдельстоящее здание	1,25
Объект – аналог №4	Отдельстоящее здание	1,25

Вид использования и функциональное назначение объекта и его частей

Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта и его частей

Таблица 3.3.20

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,16	1,45
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном	1,27	1,13	1,41

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

центре (класса А, В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения			
--	--	--	--

Объект оценки представляет собой высококлассный торговый объект, как и подобранные объекты-аналоги. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

Корректировка на вид использования и функциональное назначение объекта и его частей

Таблица 3.3.21

Объект	Вид использования	Функциональное назначение объекта и его частей	Корректировка на вид использования и функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки	Торговый центр «Центральный»	Высококласная торговая недвижимость	
Объект – аналог №1	Торговый центр "Ярославна"	Высококласная торговая недвижимость	1,00
Объект – аналог №2	Торговый центр "Пирамида"	Высококласная торговая недвижимость	1,00
Объект – аналог №3	Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой «Рандеву»	Высококласная торговая недвижимость	1,00
Объект – аналог №4	Торговый центр "Samson"	Высококласная торговая недвижимость	1,00

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Корректировка на локальное местоположение для недвижимости г.Сургут определена на основании анализа рынка «Анализ рынка недвижимости г.Сургут, по состоянию на 31 мая 2017г.». Дата подготовки: Май-Июнь 2017г., подготовленного: Константиновой Е.Н. , действующий член СРО РОО

Корректирующие коэффициенты на местоположение для торгово-офисной недвижимости г.Сургут

Таблица 3.3.22

Объект оценки	Объект-аналог							
	Район г.Сургут	Цена, руб./кв.м.	Восточный	Северный жилой	Северный промышленный	Северо-Восточный жилой	Центральный	Пригород
	Продажа							
	Восточный	37 711	1,00	0,95	1,61	0,76	0,66	1,51
	Северный жилой	39 658	1,05	1,00	1,70	0,80	0,69	1,58
	Северный промышленный	23 392	0,62	0,59	1,00	0,47	0,41	0,93
	Северо-Восточный жилой	49 307	1,31	1,24	2,11	1,00	0,86	1,97
	Центральный	57 149	1,52	1,44	2,44	1,16	1,00	2,28
	Пригород	25 036	0,66	0,63	1,07	0,51	0,44	1,00

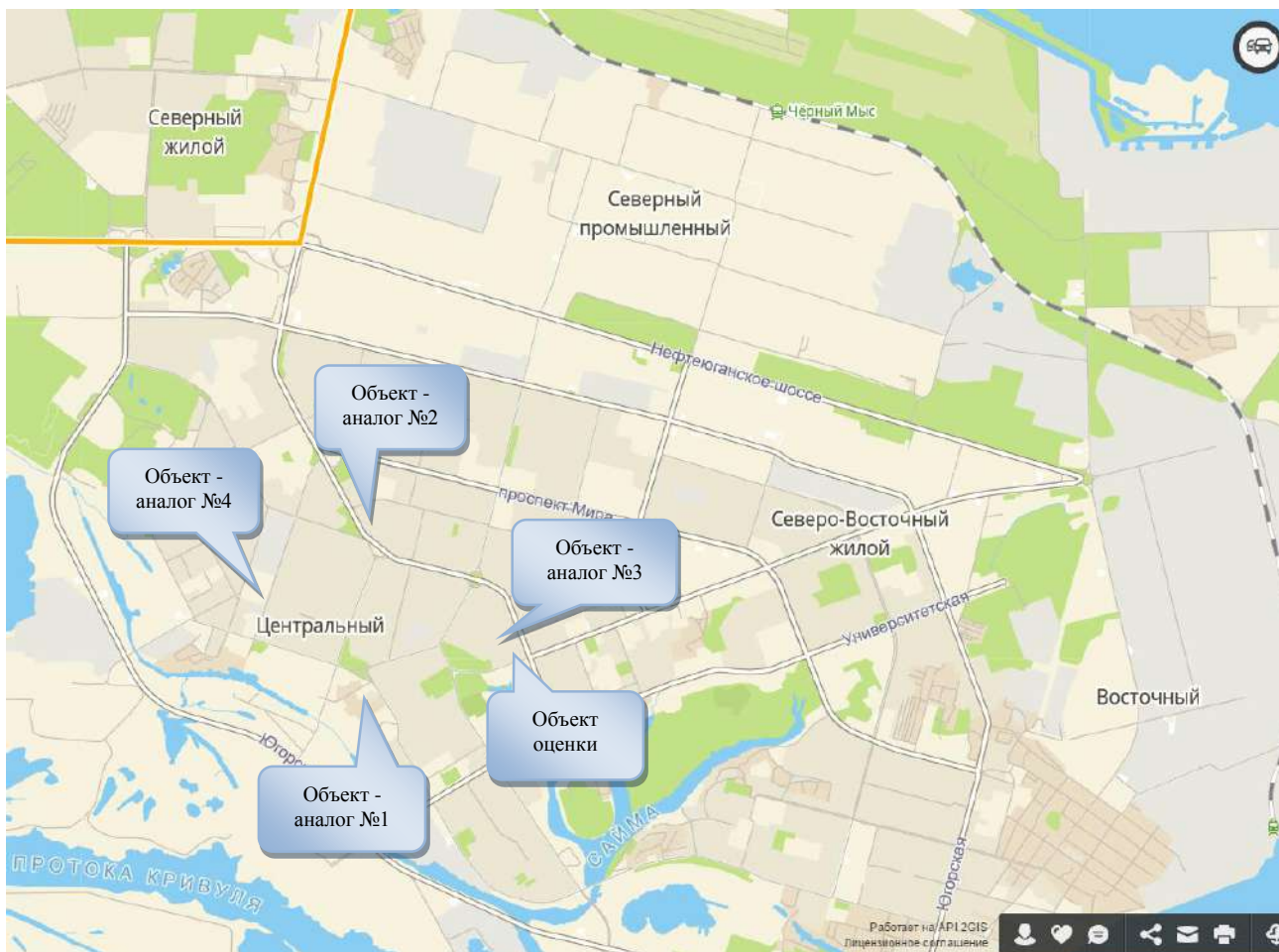
Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



Объекты-аналоги расположены в Центральном районе г.Сургут, как и объект оценки. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

Корректировка на местоположение

Таблица 3.3.23

Объект	Характеристики местоположения*	Кадастровый номер помещения*	Корректировка на местоположение
Объект оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, б-р Свободы, д 2, блок 2	Центральный район	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул.Республики, д.85	Центральный район	1,00
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Бажова, д 22/1	Центральный район	1,00
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский АО, г.Сургут, пр-кт Ленина, д.17	Центральный район	1,00
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Григория Кукуевецкого, д.15Б	Центральный район	1,00

* Характеристики местоположения уточнены у контактных лиц указанных в объявлениях, а так же на основании сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии *Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online* (<https://rosreestr.ru>). Копии интернет страниц приведены в Приложении №2 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

Материал стен. Конструктивное исполнение здания в значительной степени влияет на стоимость.

Корректировка на материал стен определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том.II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»,

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Значения корректирующих коэффициентов на материал стен

Таблица 3.3.24

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального объекта)	0,69	0,61	0,78

Стены подобранных объектов-аналогов, как и у объекта оценки, выполнены из капитальных материалов. Коэффициент корректировки составит 1,00.

Корректировка на материал дома

Таблица 3.3.25

Объект	Материал стен дома*	Корректировка на материал стен дома
Объект оценки	Капитальные	
Объект – аналог №1	Капитальные (Кирпичные)	1,00
Объект – аналог №2	Капитальные (Каменные и бетонные)	1,00
Объект – аналог №3	Капитальные (Из прочих материалов)	1,00
Объект – аналог №4	Капитальные (Железобетонные)	1,00

** Характеристики материала дома определены на основании сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://rosreestr.ru>). Копии интернет страниц приведены в Приложении №2 настоящего отчета об оценке объекта оценки.*

Этажность здания. Чем выше этажность здания, тем больше площадь здания и тем самым меньше стоимость 1 кв.м. Таким образом, между этажностью здания и площадью существует связь. Для исключения завоевания корректировок поправка на этажность не вводится. Корректирующий коэффициент принят равный 1,000.

Корректировка на этажность

Таблица 3.3.26

Объект	Этажность	Корректировка на этажность
Объект оценки	цокольный, 1, 2	
Объект – аналог №1	Этажность: 4 Подземная этажность: 1	1,00
Объект – аналог №2	Этажность: 4 Подземная этажность: 1	1,00
Объект – аналог №3	Этажность: 4	1,00
Объект – аналог №4	Этажность: 1,2,3 этажи	1,00

Площадь. Цена 1кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на разницу в площади/объеме между оцениваемыми помещениями и объектами-аналогами определяется на основании метода, основанного на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога. Данная методика приведена в издании «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», под редакцией Вольновой В.А./г.Новосибирск, 2015г.

Формула для расчета данной корректировки имеет следующий вид:

$$K_m = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n - 1$$

Формула

3.3.2

где, K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м;

n – коэффициент торможения, учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Коэффициент торможения, учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади, принят на уровне - 0,119, по данным таблицы 2.4.12.

Корректировка на площадь

Таблица 3.3.27

Объект	Общая площадь, кв.м.*	Корректировка на площадь
Объект оценки	5 463,0	
Объект – аналог №1	5 648,1	1,004
Объект – аналог №2	1 234,2	0,838
Объект – аналог №3	5 377,0	0,998
Объект – аналог №4	2 100,0	0,892

* В объявлениях о продаже риэлторы/собственники зачастую указывают округленную площадь объекта. Для исключения ошибки в расчетах Оценщиком по возможности уточнена площадь объектов-аналогов по данным сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии online (<https://rosreestr.ru>). Копии интернет страниц приведены в Приложении №2 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

Наличие отдельного входа с улицы. На стоимость объекта недвижимого имущества оказывает также и наличие отдельного входа с улицы.

Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа с улицы определены на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Значения корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа с улицы

Таблица 3.3.28

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36

Объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют отдельный вход. Коэффициент корректировки составит 1,00.

Корректировка на наличие отдельного входа с улицы

Таблица 3.3.29

Объект	Наличие отдельного входа с улицы	Корректировка на наличие отдельного входа с улицы
Объект оценки	Имеется отдельный вход с улицы	
Объект – аналог №1	Имеется отдельный вход с улицы	1,00
Объект – аналог №2	Имеется отдельный вход с улицы	1,00
Объект – аналог №3	Имеется отдельный вход с улицы	1,00
Объект – аналог №4	Имеется отдельный вход с улицы	1,00

Физическое состояние здания.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Корректирующие коэффициенты на физическое состояние здания определены на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания

Таблица 3.3.30

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

С использованием сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии online оценщиком определены года постройки зданий, в которых предлагаются к продаже объекты-аналоги.

Из имеющейся информации о внешнем виде здания и годе его постройке оценщиком сделан вывод о физическом состоянии здания. Так, здания, построенные в 2000-х годах, отнесены оценщиком к новым зданиям, находящимся в хорошем состоянии.

Объекты-аналоги №2,3,4 как и объект оценки, расположен, в новых зданиях. Коэффициент корректировки составит 1,00.

Для объекта-аналога №1 значения корректирующих коэффициентов определены на основании выше приведенной таблицы. Значение корректирующих коэффициентов принято как среднее значение расширенного интервала.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Корректировки на физическое состояние здания

Таблица 3.3.31

Объект	Кадастровый номер здания*	Год строительства здания*	Физическое состояние здания	Корректировка на физическое состояние здания
Объект оценки	86:10:0101014:705	2008	Новое здание (хорошее состояние)	
Объект – аналог №1	86:10:0101038:322	1987	Удовлетворительное	1,24
Объект – аналог №2	86:10:0101010:11261	2013	Новое здание (хорошее состояние)	1,00
Объект – аналог №3	86:10:0101010:164	2010	Новое здание (хорошее состояние)	1,00
Объект – аналог №4	86:10:0101149:2107	2014	Новое здание (хорошее состояние)	1,00

*Копии интернет страниц сайта <https://rosreestr.ru> приведены в Приложении №2 настоящего отчета об оценке объекта оценки.

Состояние отделки. На стоимость объекта недвижимого имущества оказывает также и внутренняя отделка.

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки определены на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

Значения корректирующих коэффициентов на состояние отделки

Таблица 3.3.32

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Объекты-аналоги №1,2,3,4 как и объект оценки, имеют современный стандартный ремонт. Коэффициент корректировки составит 1,00.

Корректировка на состояние отделки

Таблица 3.3.33

Объект	Состояние отделки	Корректировка на состояние отделки
Объект оценки	Современный стандартный ремонт	
Объект – аналог №1	Современный стандартный ремонт	1,00
Объект – аналог №2	Современный стандартный ремонт	1,00
Объект – аналог №3	Современный стандартный ремонт	1,00
Объект – аналог №4	Современный стандартный ремонт	1,00

Подобренные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, введение прочих корректировок не требуется.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула 3.3.3

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов

Таблица 3.3.34

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена, руб.	-	245 000 000	69 000 000	250 000 000	180 000 000
Цена, руб./кв.м.		43 377	55 907	46 494	85 714
Площадь земельного участка, кв.м.	-	4 545	627	3 008	4 053
Корректировка на площадь земельного участка, руб.		- 28 801 665	- 4 140 708	- 18 685 696	- 21 440 370
Стоимость после корректировки, руб.		216 198 335	64 859 292	231 314 304	158 559 630
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		38 278	52 552	43 019	75 505
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		38 278	52 552	43 019	75 505
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		38 278	52 552	43 019	75 505
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		38 278	52 552	43 019	75 505
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 19.05.2017г.	Апрель 2017г.	Май 2017г.	Май 2017г.	Май 2017г.
Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		38 278	52 552	43 019	75 505
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,873	0,873	0,873	0,873
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		33 417	45 878	37 556	65 916
Тип объекта	Встроенно-пристроенное помещение	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка на тип объекта		1,25	1,25	1,25	1,25
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		41 771	57 348	46 945	82 395
Вид использования	Торговый центр «Центральный»	Торговый центр "Ярославна"	Торговый центр "Пирамида"	Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой «Рандеву»	Торговый центр "Samson"
Функциональное назначение	Высококласная торговая недвижимость	Высококласная торговая недвижимость	Высококласная торговая недвижимость	Высококласная торговая недвижимость	Высококласная торговая недвижимость
Корректировка на вид использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		41 771	57 348	46 945	82 395
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, б-р Свободы, д 2, блок 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул.Республики, д.85	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Бажова, д 22/1	Ханты-Мансийский АО, г.Сургут, пр-кт Ленина, д.17	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Григория Кукуевицкого, д.15Б
Район города Сургут	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		41 771	57 348	46 945	82 395

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен дома	Капитальные	Капитальные (Кирпичные)	Капитальные (Каменные и бетонные)	Капитальные (Из прочих материалов)	Капитальные (Железобетонные)
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		41 771	57 348	46 945	82 395
Этажность здания	цокольный, 1, 2	Этажность: 4 Подземная этажность: 1	Этажность: 4 Подземная этажность: 1	Этажность: 4	Этажность: 1,2,3 этажи
Корректировка на этажное расположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		41 771	57 348	46 945	82 395
Общая площадь, кв.м.	5 463,0	5 648,1	1 234,2	5 377,0	2 100,0
Корректировка на площадь		1,004	0,838	0,998	0,892
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		41 938	48 058	46 851	73 496
Наличие отдельного входа с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы	Имеется отдельный вход с улицы
Корректировка на наличие отдельного входа с улицы		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		41 938	48 058	46 851	73 496
Физическое состояние здания	Новое здание (2008г.)	Удовлетворительное (1987)	Новое здание (2013г.)	Новое здание (2010г.)	Новое здание (2014г.)
Корректировка на физическое состояние здания		1,24	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		52 003	48 058	46 851	73 496
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		52 003	48 058	46 851	73 496

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ск}}} \times 100\% \quad \text{Формула}$$

3.3.4

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{\text{ск}}$ - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i P_i - P_{\text{ск}})^2}{n-1}} \quad \text{Формула}$$

3.3.5

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_{\text{ски}} - P_{\text{ск}})}{P_{\text{ск}}} \times 100\% \quad \text{Формула}$$

3.3.6

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./кв.м.

$P_{\text{ск}}$ – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Таблица 3.3.35

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. ($P_{\text{ск}}$)	Среднее квадратическое отклонение (σ), руб./кв.м.	Коэффициент вариации (v), %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	52 003	55 102	12 458	23%	-6%
Объект – аналог №2	48 058				-13%
Объект – аналог №3	46 851				-15%
Объект – аналог №4	73 496				33%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Расчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$V_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{V_i}{\sum_{i=1}^n V_i}$$

Формула 3.3.7

где: **V_i** – вес i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 3.3.36

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Исходная стоимость, руб./кв.м.	43 377	55 907	46 494	85 714
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	52 003	48 058	46 851	73 496
Общая чистая коррекция, руб.	8 626,0	7 849,0	357,0	12 218,0
в % от цены продажи	19,9	14,0	0,8	14,3
Общая валовая коррекция, руб.	28 546,0	30 789,0	18 421,0	45 176,0
в % от цены продажи	65,81	55,07	39,62	52,71
Вес объекта-аналога	0,6913	0,7417	0,8142	0,7528
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,23	0,25	0,27	0,25
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	54 999			
Количество единиц измерения объекта оценки, кв.м.	5 463,0			
Стоимость объекта оценки, руб.	300 459 537			

Заключение о стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 19 мая 2017г., составляет:

300 459 537

Триста миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч пятьсот тридцать семь рублей

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки, то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

3.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости определяется одним из следующих методов:

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтирования денежных доходов,
- метод капитализации по расчетным моделям.

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

Метод дисконтирования денежных потоков доходов 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.

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО №7).

Объект оценки, на дату оценки, может быть сдан в аренду в качестве коммерческой недвижимости. Имеющаяся информация о величине арендной ставки и типичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени. Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Учитывая выше изложенное, в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Формула для расчета стоимости объекта оценки имеет вид:

$$C_{\text{дох}} = \left(\frac{\text{ЧОД}}{R} \right) \quad \text{Формула 3.4.1}$$

где $C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации производится в следующей последовательности

1. Определение чистого операционного дохода;
2. Определение ставки капитализации
3. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки
4. Расчет стоимости оцениваемого объекта

1. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход – это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad \text{Формула 3.4.2}$$

где **ДВД** – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

$$\text{ПВД} = \text{Зар} \times S \times 12 \quad \text{Формула 3.4.3}$$

где **ПВД** – потенциальный валовой доход, руб. в год;

Зар – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м./мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

Заказчиком предоставлен перечень арендаторов ООО «ФЮК» в нежилом помещении, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 по состоянию на 18 мая 2017г, в котором указана величина арендной платы и площадь помещений. Перечень арендаторов представлен в таблице ниже.

Перечень арендаторов ООО «ФЮК» в нежилом помещении, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 на 18 мая 2017г

Таблица 3.4.1

№, п/п	Наименование	Кабинет	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Цена за кв.м., руб. в мес.*	Размер арендной платы, руб. в мес. с НДС
1	Трудовая миграция	1,2	88	700	61 600
2	Свободный (не сдано в аренду)	3	37,2	-	-
3	Свободный (не сдано в аренду)	4	39	-	-
4	Свободный (не сдано в аренду)	5	40,6	-	-
5	Свободный (не сдано в аренду)	6	24,2	-	-

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

№, п/п	Наименование	Кабинет	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Цена за кв.м., руб. в мес.*	Размер арендной платы, руб. в мес. с НДС
6	ООО Трэвел Югра	7	19,8	650	12 870,00
7	ООО Лабиринт	7	19	1 700	32 300,00
8	ООО Спорт экстрим	8	40,7	700	28 490,00
9	ИП Болдырева	9	35,9	650	23 335,00
10	ООО Анна Трэвел	10	37,3	950	35 435,00
11	Свободный (не сдано в аренду)	11	39	-	-
12	Свободный (не сдано в аренду)	12	68,4	-	-
13	Свободный (не сдано в аренду)	14	73,8	-	-
14	ИП Колесников	15	36,8	600	22 080,00
15	Свободный (не сдано в аренду)	16	36,2	-	-
16	ИП Слесарев	17	36,8	1 000	36 800,00
17	ИП Максимова	18	36,1	600	21 660,00
18	ИП Юсибаев	19	38,3	600	22 980,00
19	Свободный (не сдано в аренду)	20	40,3	-	-
20	ООО Ватек	22	32,7	600	19 620,00
21	Ивановский текстиль	23-28	667	500	333 500,00
22	ИП Амелин	цоколь	3	700	2 100,00
23	ИП Царьцина	1этаж	10	1 000	10 000,00
24	ИП Новиков	1этаж	1	3 500	3 500,00
25	ПАО Сбербанк	1,2этаж	1304	1 600	2 086 400,00
26	АО СНГБ	1этаж	792,6	1 801,2	1 427 625,00
27	Свободный (не сдано в аренду)	1этаж	758,3	-	-
Итого					4 180 295,0

* Источник информации: Справка исх.№б/н от 19.05.2017г.» Перечень арендаторов ООО «ФЮК» в нежилом помещении, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 на 18 мая 2017г»

Согласно анализу рынка (табл.2.4.8.) ставка аренды помещений в торговых центрах, расположенных в Центральном районе города Сургут, находится в интервале от 500 до 2 011 руб./кв.м. в мес.

Действующие ставки аренды, на дату оценки, сдаваемые в аренду в оцениваемом нежилом помещении, соответствуют данным анализа рынка и признаются обоснованными и достоверными.

Определение потенциального валового дохода

Таблица 3.4.2

№, п/п	Наименование	Кабинет	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	Количество месяцев в году	Потенциальный валовый доход, руб. в год
1	Трудовая миграция	1,2	88	700	12	739 200
6	ООО Трэвел Югра	7	19,8	650	12	154 440
7	ООО Лабиринт	7	19	1700	12	387 600
8	ООО Спорт экстрим	8	40,7	700	12	341 880
9	ИП Болдырева	9	35,9	650	12	280 020
10	ООО Анна Трэвел	10	37,3	950	12	425 220
14	ИП Колесников	15	36,8	600	12	264 960
16	ИП Слесарев	17	36,8	1000	12	441 600
17	ИП Максимова	18	36,1	600	12	259 920
18	ИП Юсибаев	19	38,3	600	12	275 760
20	ООО Ватек	22	32,7	600	12	235 440
21	Ивановский текстиль	23-28	667	500	12	4 002 000
22	ИП Амелин	цоколь	3	700	12	25 200
23	ИП Царьцина	1этаж	10	1000	12	120 000
24	ИП Новиков	1этаж	1	3500	12	42 000

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

№, п/п	Наименование	Кабинет	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	Количество месяцев в году	Потенциальный валовый доход, руб. в год
25	ПАО Сбербанк	1,2этаж	1304	2000	12	25 036 800
26	АО СНГБ	1этаж	792,6	1801,2	12	17 131 573
Итого			3 199,00			50 163 613

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользование площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - K_{\text{недоисп.}}) \quad \text{Формула 3.4.4}$$

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год,

$K_{\text{недоисп.}}$ – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Согласно техническому паспорту основная (полезная) площадь оцениваемого объекта составляет 4 806,0 кв.м.

Согласно данным предоставленным Заказчиком, на дату оценки в аренду сдано 3 199,0 кв.м. основной (полезной) площади оцениваемого объекта.

Недозагрузка оцениваемого здания составляет 33%.

Таким образом, недозагрузка оцениваемого здания уже учтена при расчете потенциального валового дохода. Повторный учет не требуется.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу и составляет 50 163 613,00 руб.

Определение операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

При определении уровня операционных расходов оценщик использовал фактические данные о величине операционных расходов, предоставленные Заказчиком.

Постоянные расходы (fixed expenses) - это расходы, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта.

Один из примеров таких расходов - поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Так, собственник оцениваемого объекта несет постоянные расходы, связанные с налогом на имущество. Прочих постоянных расходов собственник объекта оценки не несет.

Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать 2,2% (ст.380 НК РФ).

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Налог на имущество рассчитывается, как 2,2% от кадастровой стоимости.
Кадастровая стоимость оцениваемого объекта составляет: 117 663 732,90 руб.
Налог на имущество составит: $117\ 663\ 732,90 \times 2,2\% = 2\ 588\ 602,12$ руб. в год

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на управление;
- прочие расходы.

Согласно Справке Исх.№ б/н от 19.05.2017г. переменные расходы ООО «ФинЮрКонсалтинг» на содержание нежилого помещения, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 в месяц составляют:

Электроснабжение - 150 000 руб.;

Теплоснабжение - 180 000 руб.;

Водоснабжение - 20 000 руб.;

Сантехник - 20 000 руб.;

Кофорт-Сервис (клининговые услуги) - 40 320руб.;

Гарант-Охрана (охранные услуги, видеокамера, пожар. сигнализация) - 75 520 руб.;

Электрик - 22 080 руб.;

Дворник (завхоз) - 34 000 руб.;

Бухгалтер - 40 000 руб.

Итого: 581 920 рублей

При этом согласно проведенному анализу прав и обязанностей заключенных договоров аренды (табл. 2.2.3. настоящего отчета об оценке) оплату коммунальных услуг (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), техническое обслуживание грузовой платформы уборка прилегающей территории осуществляют Арендаторы пропорционально занимаемой площади.

Учитывая, что площадь оцениваемого объекта составляет 5 463 кв.м., а сдаваемая в аренду площадь составляет 3 199,0 кв.м., то компенсации подлежит 59% коммунальных услуг (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), технического обслуживания грузовой платформы и уборки прилегающей территории.

Определение переменных расходов, которые несет собственник объекта оценки

Таблица 3.4.3

Показатель	Расходы, руб. в мес.	Доля расходов, которые компенсируются Арендаторами	Расходы, которые компенсируются Арендаторами, руб. в мес.	Расходы, которые несет собственник объекта оценки, руб. в мес.
Электроснабжение	150 000	0,59	88 500	61 500
Теплоснабжение	180 000	0,59	106 200	73 800
Водоснабжение	20 000	0,59	11 800	8 200
Сантехник	20 000	-	-	20 000

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Кофорт-Сервис (клининговые услуги)	40 320	0,59	23 789	16 531
Гарант-Охрана (охранные услуги, видеокамера, пожар. сигнализация)	75 520	-	-	75 520
Электрик	22 080	-	-	22 080
Дворник (завхоз)	34 000	0,59	20 060	13 940
Бухгалтер	40 000	-	-	40 000
Итого	581 920			331 571

Таким образом, переменные расходы, которые несет собственник объекта оценки, составляют 3 978 852 руб. в год (331 571 руб. в мес. x 12 мес.)

Резерв на замещение (replacement reserve) - ресурсы на отложенный ремонт, улучшения предметов с коротким сроком жизни. Такие предметы, как ковровое покрытие и некоторые виды механического оборудования должны заменяться периодически, по мере их износа. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, то для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств в покрытие предстоящих затрат.

Резерв на замещение необходим, поскольку владельцу придется заменять элементы здания, узлы и оборудование, срок жизни которых короче, чем срок экономической службы здания. Эти замены требуют значительных единовременных денежных затрат, стабилизация которых происходит через создаваемый фонд возмещений, путем ежегодных отчислений.

Отчисления в фонд замещения в данном случае рассчитаны от величины ДВД, как от суммы реальных денежных средств, которыми может располагать собственник.

Отчисления в фонд замещения определяются по формуле:

$$\PhiЗ = БС \times \frac{СК}{НСЭ} \quad \text{Формула 3.4.5}$$

где $\PhiЗ$ – отчисления в фонд замещения, руб.;

БС – балансовая стоимость, руб. в год;

СК – удельный вес сменяемых конструкции;

НСЭ – нормативный срок эксплуатации сменяемых конструкции, лет.

Удельные веса конструктивных элементов приняты на основе применяемых объектов-аналогов в затратном подходе.

Удельный вес несменяемых конструктивных элементов (фундаменты, лестницы, стены, т.п.) составляет 34% общей стоимости здания, удельный вес стоимости сменяемых конструктивных элементов и инженерного оборудования – 66%. Нормативный срок эксплуатации большинства сменяемых конструкций и инженерного оборудования составляет 40 лет (Источник: Справочник по строительным работам, Н.Новгород, Изд-во: ТОО «Вента-2», 1994г.).

Таким образом, ежегодные отчисления в ремонтный фонд должны составлять 1,65% ($66 / 40 = 1,65$) от полной стоимости замещения в год.

Балансовая стоимость составляет 273 225 000 руб. (Источник информации: Справка от 05.06.2017г.)

Отчисления в фонд замещения составляют: $273\,225\,000 \times 1,65\% = 4\,508\,213$ руб. в год

Определение операционных расходов

Таблица 3.4.4

Показатель	Значение показателя
Условно-постоянные расходы, руб. в год	2 588 602

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Условно-переменные расходы, руб. в год	3 978 852
Отчисления в фонд замещения, руб. в год	4 508 213
Операционные расходы (ОР), руб. в год	11 075 667

Операционные расходы объекта оценки составили 11 075 667 руб. в год или 19,6% от действительного валового дохода.

Согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.) процент операционных расходов для высококлассной торговой недвижимости для активного рынка находится в интервале от 12,6% до 24,1%.

Определенный Оценщиком процент операционных расходов объекта оценки входит в данный диапазон, что свидетельствует о корректности предоставленной Заказчиком информации.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

Величина чистого операционного дохода, генерируемого объектом оценки, составляет:

Определение чистого операционного дохода

Таблица 3.4.5

Показатель	Значение показателя
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	50 163 540
Операционные расходы (ОР), руб. в год	11 075 667
Чистый операционный доход (ЧД), руб. в год	39 087 873

2. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации состоит из 2-х частей:

- ставки доходности на инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за пользование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Методы расчета ставки капитализации можно условно разбить на 3 группы:

1. Прямая капитализация (одновременный учет дохода на капитал и возврата капитала):

- метод рыночной экстракции (рыночной выжимки)
- метод коэффициента покрытия долга
- метод связанных инвестиции (инвестиционной группы)

2. Капитализация по расчетным моделям (раздельный учет стоимости капитала (ставки дисконтирования, нормы отдачи) и ставки возмещения капитала):

- модель бесконечного денежного потока, кумулятивный метод
- метод Ринга
- метод Инвуда
- метод Хоскольда

3. Статистические и экспертные методы

В рамках данного отчета об оценке объекта оценки ставка капитализации рассчитана методом рыночной экстракции.

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже.

Одним из условий применения данного метода для расчета ставки капитализации является: объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Ставка капитализации методом рыночной экстракции определяется с помощью следующей формулы:

$$R = \frac{\text{ЧОД}}{C} \quad \text{Формула}$$

13.7.

где **R** – ставка капитализации, определенная методом рыночной экстракции, %;

ЧОД – чистый операционный доход при сдаче объекта недвижимости в аренду, руб. в год;

C – стоимость объекта недвижимости, руб.

Оценщиком проанализирован рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г.Сургут и выявлены следующие объекты, по которым указана величина дохода от сдачи в аренду.

**Объекты коммерческой недвижимости в г.Сургут,
предлагаемые к продаже по которым указана величина дохода от сдачи в аренду**

Таблица 3.4.6

Адрес	Цена предложения к продаже, руб.	Цена предложения к аренде, руб./мес.	Источник информации
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Университетская, 29	5 950 000	75 000	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_480529025
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Щепеткина, 20кб	4 900 000	72 000	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.6_m_825693739
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Нижневарттовское шоссе	75 000 000	1 221 000	https://surgut.etagi.com/commerce/1495895 https://surgut.etagi.com/commerce/1308900
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Сибирская	11 000 000	100 000	https://surgut.etagi.com/commerce/1565622 https://surgut.etagi.com/commerce/1548581

Имеющаяся у оценщика информация о величине торга, об уровне коммунальных платежей для аналогичных объектов, используемых при расчете доходным подходом оцениваемого объекта, позволяет рассчитать чистый операционный доход объектов, одновременно предлагающихся к продаже, по которым указана величина дохода от сдачи в аренду в г.Сургут.

Расчет ЧОД и ставки капитализации объектов, одновременно предлагающихся к продаже и аренде в г.Сургут, представлен в таблице ниже.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

Таблица 3.4.7

Адрес объекта	Цена предложения к продаже, руб.	Цена продажи с учетом торга* (С), руб.	Данные об аренде, руб. в мес.	Данные об аренде с учетом торга**, руб. в мес.	Сведения о коммунальных платежах***	Коммунальные платежи, в мес.***	ЧОД, руб. в мес.	ЧОД, руб. в год	Ставка капитализации R, %
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Университетская, 29	5 950 000	5 271 700	75 000	69 000	с коммунальными платежами	13 800	55 200	662 400	12,6%
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Щепеткина, 20кб	4 900 000	4 341 400	60 000	55 200	без коммун. платежей	-	55 200	662 400	15,3%
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Нижевартовское шоссе	75 000 000	66 450 000	1 221 000	1 123 320	с коммунальными платежами	224 664	898 656	10 783 872	16,2%
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Сибирская	11 000 000	9 746 000	100 000	92 000	с коммунальными платежами	18 400	73 600	883 200	9,1%
Среднее значение									13,3%

* Величина торга принята на основании табл. 2.4.9. в размере 11,4% как среднее между торговой и офисной недвижимостью расположенной в средних городах

** Величина торга принята на основании табл. 2.4.9. в размере 8% как среднее между торговой и офисной недвижимостью расположенной в средних городах

*** Если в объявлении не указаны сведения о коммунальных платежах, предполагается, что они включены в ставку арендной платы

**** ...коммунальные платежи приняты на основании табл. 2.4.17. в размере 20%

Текущая доходность для коммерческой недвижимости в г.Сургут на дату оценки составляет 13,3%.

Согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том. II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.) текущая доходность для высококлассной торговой недвижимости для активного рынка находится в интервале от 9,8% до 16,1%.

Определенная Оценщиком текущая доходность для коммерческой недвижимости г.Сургут входит в данный диапазон, что свидетельствует о корректности выполненных расчетов.

3. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Формула для расчета стоимости объекта оценки имеет вид:

$$C_{\text{дох}} = \left(\frac{\text{ЧОД}}{R} \right) \quad \text{Формула}$$

3.4.6

где $C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

Стоимость объекта оценки доходным подходом составляет:

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица 3.4.8

Показатель	Значение показателя
Чистый операционный доход, руб. в год	39 087 873
Ставка капитализации, %	13,3%
Стоимость объекта оценки, руб.	293 893 782

Заключение о стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Так как оценщиком в рамках доходного подхода применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости доходным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении доходного подхода.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 19 мая 2017г., составляет:

293 893 782

Двести девяносто три миллиона восемьсот девяносто три тысячи семьсот восемьдесят два рубля

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке

Таблица 4.1.1

Показатель	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход к оценке	Учитывает будущие изменения доходов, расходов Учитывает уровень риска (через ставку дисконта) Учитываются интересы и продавца	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения Не учитывает рыночную конъюнктуру
Сравнительный подход к оценке	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация
Затратный подход к оценке	Надежен при оценке новых объектов готовых для более эффективного использования; Наиболее целесообразен для технико-экономического анализа.	Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога. Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений. Раздельная оценка земельного участка от строений. Сложность определения величины накопленного износа.

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов различными подходами

Ниже приведены промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке:

Промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке

Таблица 4.1.2

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 5463,0 кв.м., этаж: цокольный, 1, 2, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, б-р Свободы, д.2, блок 2 (кадастровый номер 86:10:0101014:705)	300 459 537	293 893 782	Не применялся

У оценщика отсутствуют данные для указания ориентировочных значений оцениваемого объекта с применением иных подходов к оценке, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование расхождений промежуточных результатов

Отклонение результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке стоимости, от среднего значения

Таблица 4.1.3

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Среднее значение, руб.	Отклонение от среднего значения, %
Затратный подход	Не применялся	297 176 660	-
Сравнительный подход	300 459 537		1%
Доходный подход	293 893 782		-1%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В качестве ориентира степени существенности расхождения, полученных промежуточных результатов, оценщиком принято 33% отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины показателей рыночной стоимости, полученной в рамках каждого их подходов.

Так как отклонение между результатами оценки, полученными при применении различных подходов к оценке, от среднего значения не превышает 33%, то обоснования расхождений между подходами не требуется.

Описание процедуры согласования результатов оценки

При оценке рыночной стоимости предполагается, что методы, используемые в рамках применяемых подходов, нацелены на выражение стоимости с одной и той же позиции, т.е. выражают качественно одинаковый взгляд на стоимость. Информация, представляемая интервалом полученных оценок, подлежит интерпретации как неопределенность оценки, связанная с модельной неопределенностью. В таких ситуациях операция согласования методов оценки является средством преодоления данного вида неопределенности и операционного представления оценки в форме точечного результата.

Для согласования качественно однородных результатов оценки оценщиками чаще всего используются способы экспертного взвешивания результатов на основе профессионального суждения (присваиваемые оценщиком веса по всем использованным методам в сумме нормируются к 1). Факторами согласования результатов (критериями, учитываемыми при взвешивании) при этом выступают представления оценщика о том, какой метод оценки подвержен наименьшей модельной неопределенности (скорее всего, будет использоваться при ценообразовании типичными рыночными участниками в сделках с аналогичными активами) и в совокупности характеризуется наименьшей неопределенностью используемых входных переменных.

Существуют некоторые формализованные способы согласования результатов оценки, полученных в рамках различных методов оценки:

1. Методы согласования, основанные на нечетких множествах;
2. Формализованные экспертные методы согласования результатов, основанные на балльных оценках

1. Методы согласования, основанные на нечетких множествах

Существует несколько подходов согласования промежуточных результатов оценки, основанных на нечеткой логике, которая представляет собой область логико-математического анализа, развитую в 1960-х годах для анализа субъективной неопределенности (Zadeh, 1965). Применение методов нечетких множеств по отношению к стоимостной оценке было развито в таких работах, как Vagnoli & Smith (1998), которые расширили метод статистических выводов Ратклиффа путем отражения нечеткости для переменных сравнительного подхода.

Согласование результатов, полученных в рамках различных подходов к оценке, с помощью техник нечетких множеств было рассмотрено в работах Костина и Смирнова (2012), Михайлеца (2010).

Сущность данного метода согласования результатов заключается в том, что в любом методе оценки существуют границы неопределенности результатов, связанные с неопределенностью входных переменных.

Тот или иной результат оценки, полученный в рамках какого-либо метода оценки, считается принадлежащим интервалу неопределенности данного метода, рассматриваемому как нечеткое множество. При этом степень достоверности результатов на границе интервала неопределенности принимается равной нулю, и линейно возрастающей до (центрального) точечного значения, полученного в результате применения подхода, в котором достоверность результата принимается максимальной — равной единице.

С учетом сказанного результат применения каждого из подходов можно изобразить в виде функции принадлежности, имеющей треугольную форму.

Треугольная функция принадлежности определяется тройкой чисел (a, b, c), и ее значение в точке x вычисляется согласно выражению:

$$\mu(x) = \begin{cases} \frac{x-a}{b-a}, & a \leq x \leq b; \\ \frac{c-x}{c-b}, & b \leq x \leq c; \\ 0 & \text{в остальных случаях.} \end{cases} \quad \text{Формула 4.1.1}$$

В предположении, что все три подхода отражают качественно единую экономическую сущность стоимости/базу оценки (являются экономически согласуемыми) и учитывая, что приведенные нечеткие множества пересекаются, возможно преобразование функций принадлежности каждого из подходов в единую согласующую кусочно-линейную функцию.

Согласующая функция результатов оценки, полученных с помощью различных методов оценки и выраженных в форме нечетких множеств, является удобным графическим инструментом представления достоверности полученных результатов оценки с учетом их неопределенности.

В целях получения итогового значения стоимости (согласованной точечной оценки) можно использовать «центр тяжести» согласующей функции (Костин и Смирнов, 2012) или так называемый метод дефузификации по среднему центру. Последний метод является более простым в использовании. Его идея заключается во взвешенном усреднении значений оценок стоимости, соответствующих пикам распределений (с весами, представленными соответствующими пиковыми значениями согласующей функции):

$$\frac{\sum_{i=1}^n X_p(i) \mu(X_p(i))}{\sum_{i=1}^n \mu(X_p(i))}, \quad \text{Формула 4.1.2}$$

где $X_p(i)$ - оценка стоимости, соответствующая пику i согласующей функций ($i = 1, \dots, n$); $\mu(X_p(i))$ - значение согласующей функции в пике $i = 1, \dots, n$.

2. Формализованные экспертные методы согласования результатов, основанные на балльных оценках

Помимо методов анализа, основанных на нечеткой логике, при согласовании результатов распространены и методы формализованного присвоения экспертных оценок, отражающих важность полученных промежуточных результатов оценки с точки зрения их вклада в итоговое значение рыночной или иной стоимости.

К экспертным методам согласования результатов, основанным на балльных оценках, относится метод анализа иерархии (МАИ), разработанный Т. Саати и предлагаемый к применению в целях согласования результатов оценки в ряде отечественных работ (например, (Сивец, 2003)).

Общая идея соответствующих методов состоит в следующем:

– Экспертно определяют количественные и/или качественные факторы согласования, которым должны удовлетворять полученные в рамках каждого из примененных методов оценки результаты в целях их приемлемости в качестве показателя итоговой стоимости. Например:

учитывают модельную неопределенность примененного метода (способность метода отражать рыночные ценообразующие факторы, принимаемые во внимание типичными рыночными участниками),

гибкость метода (способность метода отражать всю полноту информации о технических, юридических и экономических особенностях объекта оценки с учетом конкретно заданной цели оценки),

общую неопределенность входных переменных метода.

– С помощью той или иной балльной шкалы оценивают степень соответствия результата каждого метода каждому из факторов согласования. Путем агрегации оценок соответствия метода по каждому из факторов согласования выводят общую экспертную оценку приемлемости результата данного метода в качестве показателя итоговой стоимости. Данная общая оценка служит базой для присвоения веса результатам метода при согласовании.

Учитывая вышеуказанные факторы согласования и используя 9-балльную шкалу для присвоения экспертных оценок соответствия, можно формализовать процедуру экспертного определения весов примененных методов при согласовании следующим образом:

Шкала относительной важности

Таблица 4.1.4

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

При применении данного метода от оценщика требуется применение навыков матричного анализа.

В качестве основных критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;

– отражение тенденций развития рыночной ситуации.

1. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

2. Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad \text{Формула}$$

4.1.3

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ - произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad \text{Формула}$$

4.1.4

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WP_a).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad \text{Формула}$$

4.1.5

где: WI_n - итоговый вес подхода, %.

WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i) \quad \text{Формула}$$

4.1.6

где: PC – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

WI_n - итоговый вес подхода, %.

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Ниже построена матрица сравнения и рассчитаны значения приоритетов критериев:

Матрица сравнения критериев ранжирования

Таблица 4.1.5

Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Учет рыночной ситуации	1	3	0,5	2	2	1,431	27%
Достоверность информации	0,33	1	3	2	2	1,317	25%
Учет специфики объекта	2	0,33	1	2	2	1,214	23%
Учет влияния рисков	0,5	0,5	0,5	1	2	0,758	14%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	0,5	0,5	0,5	0,5	1	0,574	11%
Сумма:						5,294	100%

Сравнение влияния на итоговую стоимость каждого из критериев согласования:

Критерий согласования – учет рыночной ситуации

Таблица 4.1.6

Подход	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Доходный	1	1/3	0,58	25%
Сравнительный	3	1	1,73	75%
Сумма:			2,31	100%

Критерий согласования – достоверность информации

Таблица 4.1.7

Подход	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Доходный	1	1/3	0,58	25%
Сравнительный	3	1	1,73	75%
Сумма:			2,31	100%

Критерий согласования – учет специфики объекта

Таблица 4.1.8

Подход	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Доходный	1	1/2	0,71	33%
Сравнительный	2	1	1,41	67%
Сумма:			2,12	100%

Критерий согласования – учет влияния рисков

Таблица 4.1.9

Подход	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Доходный	1	7	2,65	87%

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Сравнительный	1/7	1	0,38	13%
Сумма:			3,02	100%

Критерий согласования – отражение тенденций развития рыночной ситуации

Таблица 4.1.10

Подход	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Доходный	1	5	2,24	83%
Сравнительный	1/5	1	0,45	17%
Сумма:			2,68	100%

Весовые коэффициенты для каждого подхода к оценке стоимости объекта на основе использования итоговых значений весов по критериям согласования:

Расчет весовых коэффициентов для подходов

Таблица 4.1.11

Наименование показателя	Вес критерия	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет рыночной ситуации	27%	75%	25%
Достоверность информации	25%	75%	25%
Учет специфики объекта	23%	67%	33%
Учет влияния рисков	14%	13%	87%
Отражение тенденций	11%	17%	83%
Интегральный показатель качества (вес подхода)	100%	58%	42%
Стоимость по подходам, руб.		300 459 537	293 893 782
Итоговая рыночная стоимость, руб. (округлено)		297 308 000	

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки,
по состоянию на 19 мая 2017г. составляет:**

297 308 000

Двести девяносто семь миллионов триста восемь тысяч рублей

**Суждение о возможных границах интервала,
в котором, может находиться итоговый результат оценки**

Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговый результат оценки выполнено с использованием «Практических рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» подготовленных Ильиным М.О. к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» и Лебединским В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» (Источник информации:

http://srosovvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 4.2.1

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

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александровичi.lumpov@yandex.ru**Определение диапазона, в котором может лежать
рыночная стоимость объекта оценки**

Таблица 4.2.2

Наименование	Объект оценки			
Развитость рынка	Средняя			
Оборачиваемость объектов (частота сделок)	Средняя			
Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость, %	± 15%			
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	297 308 000			
Границы интервала, в котором, может находиться итоговый результат оценки (округлено), руб.	min	252 711 800	max	252 711 800

**Подпись Оценщика,
проводившего оценку****ИП Лумпов И.А.**

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО № 3).
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2)
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина,

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

оценки	определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 ФСО №1).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).
Дата определения стоимости	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
Допущение	Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО №1).
Объект-аналог	Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход к оценке	Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО № №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Фотографии оцениваемого объекта

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

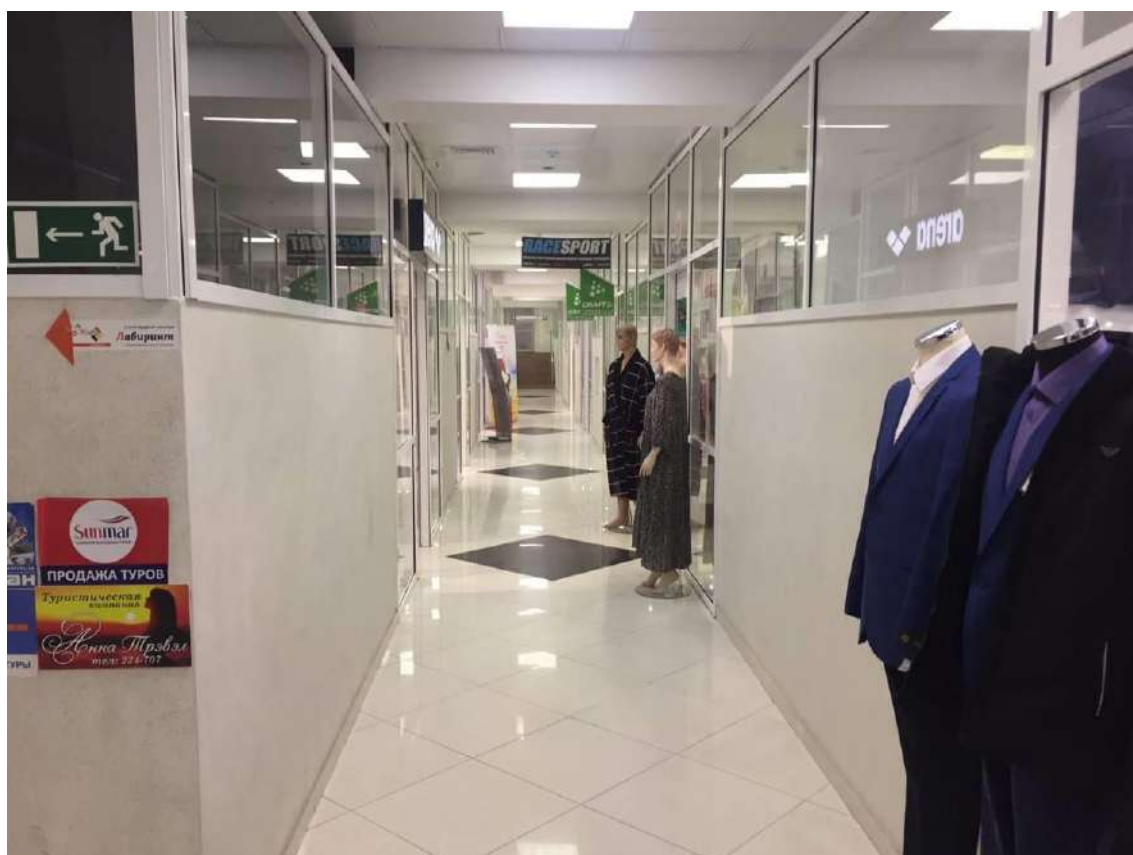


Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
Материалы и распечатки, используемые в процессе оценки

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182395193
Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business On

245 000 000 РУБ.

Магазин на продажу

Республики 85, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 964 097-15-35

Компания:

Собственник

Размещает объявления: 4 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 20

Открыть другие объекты в аренду: 13

Всего за 3 месяца: 13

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

07187

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182395193
Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business On

245 000 000 РУБ.

Магазин на продажу

Республики 85, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

Включить автопоиск

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 964 097-15-35

Введите символы с картинки:

07187

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Торговый центр "Ярославна"

Продается торговый центр "Ярославна"

Общая площадь 5648,1 кв.м.

Земельный участок в собственности.

Готовый бизнес, хорошая доходность, долгосрочные договоры аренды с якорными арендаторами.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 245 000 000 РУБ.

Цена за м²: 43 378 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 5648 м²

Дата обновления объявления: 27/04/2017

Дата публикации объявления: 27/04/2017

Номер в каталоге: 182395193

Расположение

Республики 85, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Кадастровый номер: 86:10:0101038:322		режиме online
Статус объекта:	Ранее учтенный	
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012	Проверка электронного документа
Площадь ОКС'а:	5648,1	Сервис формирования квитанции
Единица измерения (код):	Квадратный метр	Публичная кадастровая карта
Кадастровая стоимость:	197345348,5	Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
Дата внесения стоимости:	25.11.2014	Открытые данные
Дата утверждения стоимости:	01.01.2013	Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
Дата определения стоимости:	25.11.2014	Реестр кадастровых инженеров
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Республики, д 85	Реестр
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое адание, Торговый центр "Ярославна")	
(ОКС) Этажность:	4	
(ОКС) Подземная этажность:	1	
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные	
(ОКС) Завершение строительства:	1987	
Дата обновления информации:	18.06.2016	
Ранее присвоенные номера		
Инвентарный номер:	71:136:001:006984000	
Кадастровый номер:	86:10:0101:038:0079:71:136:001:006984000	
Форма собственности:		
Права и ограничения		
Право	Ограничение	
	№ 86-86/003-86/003/108/2015-576/2 от 09.12.2015 (Аренда)	
	№ 86-86/003-86/003/110/2015-89/2 от 15.12.2015 (Аренда)	
№ 86-72-22/002/2006-243 от 03.04.2006 (Общая долевая собственность)	№ 86-86-03/059/2014-496 от 19.09.2014 (Аренда)	

Кадастровый номер: 86:10:0101038:135	
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.06.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
Площадь:	4545
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	36820953,9
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, мкр 8, ул Республики
Дата обновления информации:	24.05.2017
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 86-72-22/003/2008-449 от 22.02.2008 (Общая долевая собственность)	

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-180583256

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O

69 000 000 РУБ.

Магазин на продажу

Бажова, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Сургут

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 922 449-10-37

Компания:

ФРК "Этажи"

Размещает объявления: 2 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 867

Открыть другие объекты в аренду: 77

Всего за 3 месяца: 1000+

☎ Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-180583256

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O

69 000 000 РУБ.

Магазин на продажу

Бажова, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Сургут

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Продам торговое помещение, 1235 м²

Предлагается к продаже торговый центр, расположенный в самом центре города на собственном земельном участке. Коммуникации: электричество, водоснабжение (холодное, горячее), канализация, отопление, вентиляция, связь. Внутренняя отделка: - в помещениях проведены отделочные работы, с применением современных отделочных материалов и технологий; пол – плитка; стены – покраска, в санузлах – плитка; потолок – подвесной armstrong; оконные проемы – пластиковые стеклопакеты; двери - деревянные, пластиковые. Установлена пожарная и охранная сигнализация. Состояние помещения - хорошее. Объект расположен в районе К/Т Аврора, характеризуется высокой окружающей застройкой жилыми, административными, торговыми зданиями и объектами социально-бытового назначения. Ежедневный трафик более 1500 человек. На данный момент все площади выгодно сданы в аренду. Покупая данный объект вы получите доход выше любых банковских депозитов! Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Номер в базе: 1548164. Район: 11 мкр

🔖 Создать заметку

🖨 Распечатать

🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 69 000 000 РУБ.

Цена за м²: 55 870 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 1235 м²

Дата обновления объявления: 14/05/2017

Дата публикации объявления: 28/03/2017

Номер в каталоге: 180583256

Расположение

Бажова, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2bnhzcwHRihbKqyW5Wl6xlChxlsdp1b-v7UTOC3Co7cM-ZmZn1

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	86:10:0101010:11261	<p><i>режиме online</i></p> <p>Проверка состояния запроса online</p> <p>Проверка электронного документа</p> <p>Сервис формирования квитанции</p> <p>Публичная кадастровая карта</p> <p>Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки</p> <p>Открытые данные</p> <p>Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями</p>
Статус объекта:	Учтенный	
Дата постановки на кадастровый учет:	18.12.2013	
Площадь ОКС'а:	1234,2	
Единица измерения (код):	Квадратный метр	
Кадастровая стоимость:	27785174,34	
Дата внесения стоимости:	06.12.2013	
Дата утверждения стоимости:	06.12.2013	
Дата определения стоимости:	06.12.2013	
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Бажова, д 22/1	
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)	
(ОКС) Этажность:	4	
(ОКС) Подземная этажность:	1	
(ОКС) Материал стен:	Каменные и бетонные	
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2013	
Дата обновления информации:	16.10.2016	
Форма собственности:		
▼ Права и ограничения		
Право	Ограничение	
№ 86-86-03/117/2013-828 от 05.01.2014 (Собственность)	№ 86-86-03/030/2014-602 от 07.03.2014 (Аренда)	

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLcslgFP2WLrrmkvjeUXXSjq3WV2uyYQgy

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	86:10:0101010:35
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.08.2009
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
Площадь:	627
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4878498,9
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, мкр 11, ул Бажова
Дата обновления информации:	22.03.2017
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 96-72-22/090/2009-519 от 06.11.2009 (Собственность)	

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Торговое помещение

Центральный мкр, ул. Ленина проспект

Главная > Коммерческая > Купить > Торговые помещения > Центральный мкр > Ленина проспект > Торговое помещение, ул. Ленина проспект



Фотографии (9)

Планировки (1)

К сравнению В избранное

СТОИМОСТЬ, РУБ. **260 000 000**
Ваша экономия: 10 000 000 руб.
Цена за м²: 46 642 руб.

Записаться на просмотр



5360 м²

Этаж/Этажность 1/4

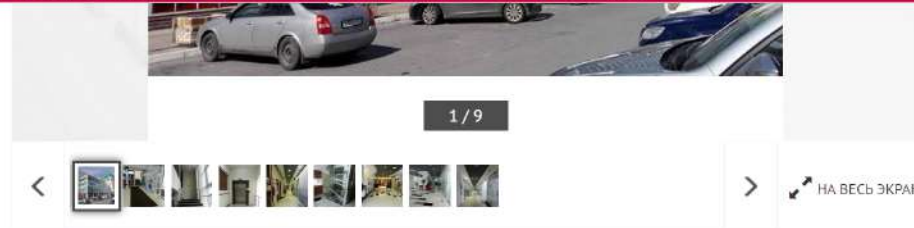
Вид ремонта **Отличный ремонт**

Год постройки 2010

Стоимость услуг **2 530 000 руб.**

Код объекта 1555221

Об этом объекте все знает



Описание

Продаётся выгодный арендный бизнес в самом центре города Сургута- ТРЦ «Рандеву». Здание площадью 5377 м2 расположенное на земельном участке 3008 м2 имеет 4 этажа. Парковка на 130 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2010 г. Технические характеристики: лифты 3, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная система вентиляции установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,5 м, внутренние перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Полезные площади ТРЦ заполнены на 99%, более 25 арендаторов. Срок окупаемости менее 8 лет, доходность на порядок выше вкладов!

Ремонт: Отличный ремонт



**АКСЕНОВ
Петр Вячеславович**

Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

[ROSREESTR \[RU\]](https://rosreestr.ru) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDLcslgFP2WLrmEuNzR9VJO7ZaX63JhiHl
 Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

Кадастровый номер:	86:10:0101010:164
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012
Площадь ОКС'а:	8492,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	81970691,13
Дата внесения стоимости:	21.01.2013
Дата утверждения стоимости:	01.01.2013
Дата определения стоимости:	07.07.2012
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, пр-кт Ленина, д 17
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Торгово-развлекательный комплекс с подземной автостоянкой)
(ОКС) Этажность:	4
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	2008
Дата обновления информации:	24.03.2015
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	71:136:001:001202000
Кадастровый номер:	86:10:0101014:0032:71:136:001:001202000
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Данные отсутствуют	

[ROSREESTR \[RU\]](https://rosreestr.ru) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDLcoMgFP2WLrmoua5o0km7dgmzauNl
 Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

Кадастровый номер:	86:10:0101014:38
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.09.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
Площадь:	3008
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16563000
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	14.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон Центральный, проспект Ленина, 17
Дата обновления информации:	28.05.2017
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 86-01/09-55/2001-146/00 от 29.10.2001 (Собственность)	№ 86-86/003-89/003/032/2015-460/4 от 14.04.2015 (Аренда)
	№ 86-72-22/078/2009-562 от 23.10.2009 (Ипотека)

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович


i.lumpov@yandex.ru

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/461116>

Индекс: Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Главная > Коммерческая > Купить > Торговые помещения > А мкр. > Григория Кукуевицкого > Торговое помещение, ул. Григория Кукуевицкого

Фотографии (22) Планировки (3)



1 / 22

СТОИМОСТЬ, РУБ. **180 000 000**
Цена за м²: 85 714 руб.

Записаться на просмотр


M²
2100 м²

Этаж/Этажность 1/5
Вид ремонта Современный ремонт

Стоимость услуг 1 830 000 руб.

Код объекта 461116

Об этом объекте все знает



АКСЕНОВ
Петр Вячеславович

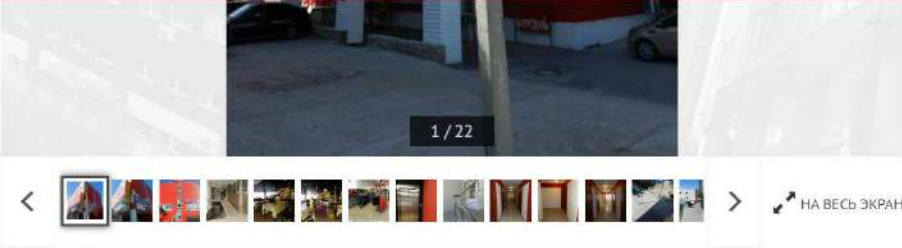
Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/461116>

Индекс: Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O



1 / 22

НА ВСЕ ЭКРАН

АКСЕНОВ
Петр Вячеславович

Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Продается торговый центр 1,2,3 этажи, расположен в центре города (на базе "Одежда"). На первом этаже находится продуктовый супермаркет, на втором - отдел одежды и кафе-столовая, на третьем - офисные помещения. Все помещения сданы в аренду, возможно, самим заниматься бизнесом. Все оборудование как в продуктовом отделе так и в кафе - собственность владельца. Данный арендный бизнес приносит хороший доход. Земля в аренде со множественностью лиц на 49 лет, договор от 2013 года. Возможна продажа по отдельности 1 этаж - 70 млн, 2 этаж - 80 млн, офисы и кафе - 30 млн.

Ремонт: Современный ремонт

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2bgjPmwuIVrRQXi3JxXKMBUajEzIQq_5975QqvRQ0tXzYx8zs

Индекс		Оценка	Недвижимость	Авто	Прочее	Другое	прочее 2	Sberbank Business
Кадастровый номер:	86:10:0101149:2107	режиме online						
Статус объекта:	Учтенный	Проверка состояния запроса online						
Дата постановки на кадастровый учет:	24.12.2013	Проверка электронного документа						
Площадь ОКСа:	2762,1	Сервис формирования квитанции						
Единица измерения (код):	Квадратный метр	Публичная кадастровая карта						
Кадастровая стоимость:	52269760,63	Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки						
Дата внесения стоимости:	24.12.2013	Открытые данные						
Дата утверждения стоимости:	18.12.2013	Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями						
Дата определения стоимости:	18.12.2013	Реестр кадастровых						
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Григория Кукуевичкого, д 15	кадастровых инженеров						
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)	Реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров						
(ОКС) Этажность:	5							
(ОКС) Материал стен:	Железобетонные							
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2014							
(ОКС) Завершение строительства:	2013							
Дата обновления информации:	03.09.2015							
Ранее присвоенные номера								
Инвентарный номер:	71:136:001:006999900							
Кадастровый номер:	86:10:0101149:170							
Кадастровый номер:	86:10:0101149:171							
Кадастровый номер:	86:10:0000000:13880							
Кадастровый номер:	86:10:0000000:11642							
Форма собственности:								

Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 86-86-03/094/2014-289 от 10.11.2014 (Общая долевая собственность)	№ 86-86/003-86/003/078/2015-73/2 от 05.08.2015 (Аренда)
№ 86-86-03/094/2014-289 от 10.11.2014 (Общая долевая собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2OgQI3FxAteol5dWSXCzI

Кадастровый номер:	86:10:0101149:2088
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.03.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	4053
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	31556617,47
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Григория Кукуевичкого, уч 15, квартал 3
Дата обновления информации:	28.05.2017
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 86-86-03/010/2014-598 от 11.02.2014 (Аренда)

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru


www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182395765

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business

390 000 000 РУБ. Магазин на продажу

Каролинского 14\1, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

В избранное



1 из 9

Компания:

Собственник
Размещает объявления: 4 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 20
Открыть другие объекты в аренду: 13
Всего за 3 месяца: 13

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182395765

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business

390 000 000 РУБ. Магазин на продажу

Каролинского 14\1, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

Включить автопоиск

В избранное

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

52976

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 964 097-15-35

Точ "Взлетный"

Продается торгово-офисный центр "Взлетный"
Общая площадь 4616,7 кв.м.
Готовый бизнес, хорошая доходность, долгосрочные договоры аренды с якорными арендаторами.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 390 000 000 РУБ.

Цена за м²: 84 489 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 4616 м²

Дата обновления объявления: 27/04/2017

Дата публикации объявления: 27/04/2017

Номер в каталоге: 182395765

Расположение

Каролинского 14\1, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Центральный

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

[ROSREESTR \[RU\]](#) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pVDJbslwEP2WHnr2OAvbzQWUVrRQtPbkYjnGAqPEiRynVf--dhl8Chlg-zvPfmzaAl

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

Кадастровый номер:	86-10-0101251-4325	<p style="text-align: right; font-size: x-small; margin: 0;"><i>режиме онлайн</i></p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Проверка состояния запроса online</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Проверка электронного документа</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Сервис формирования квитанции</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Публичная кадастровая карта</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Открытые данные</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Реестр кадастровых инженеров</p>															
Статус объекта:	Учетный																
Дата постановления на кадастровый учет:	18.05.2015																
Этаж:	-1 (Цокольный этаж), 1, 2																
Площадь ОКС'а:	4616,7																
Единица измерения (код):	Квадратный метр																
Кадастровая стоимость:	56276210,77																
Дата внесения стоимости:	18.05.2015																
Дата утверждения стоимости:	18.05.2015																
Дата определения стоимости:	18.05.2015																
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 14/1, Торгово-офисный центр "ВЗЛЕТНЫЙ"																
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение																
Дата обновления информации:	18.06.2016																
Форма собственности:	Частная																
Права и ограничения																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="font-size: x-small; vertical-align: top;"> № 86-88/003-86/003/065/2015-475/1 от 05.08.2015 (Общая долевая собственность) </td> <td style="font-size: x-small;">№ 86-88/003-86/003/064/2016-951/2 от 15.06.2016 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-10-0101251-4325-86/003/2017-2 от 23.03.2017 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-88/003-86/003/021/2016-939/2 от 07.04.2016 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-86-03/076/2014-305 от 30.07.2015 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-88-03/024/2014-857 от 30.07.2015 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-86-03/029/2014-974 от 05.08.2015 (Доверительное управление)</td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="font-size: x-small; vertical-align: top;"> № 86-88/003-86/003/065/2015-475/2 от 05.08.2015 (Общая долевая собственность) </td> <td style="font-size: x-small;">№ 86-88/003-86/003/064/2016-951/2 от 15.06.2016 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-10-0101251-4325-86/003/2017-2 от 23.03.2017 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-88/003-86/003/021/2016-939/2 от 07.04.2016 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-86-03/076/2014-305 от 30.07.2015 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-88-03/024/2014-857 от 30.07.2015 (Аренда)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">№ 86-86-03/029/2014-974 от 05.08.2015 (Доверительное управление)</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение	№ 86-88/003-86/003/065/2015-475/1 от 05.08.2015 (Общая долевая собственность)	№ 86-88/003-86/003/064/2016-951/2 от 15.06.2016 (Аренда)	№ 86-10-0101251-4325-86/003/2017-2 от 23.03.2017 (Аренда)	№ 86-88/003-86/003/021/2016-939/2 от 07.04.2016 (Аренда)	№ 86-86-03/076/2014-305 от 30.07.2015 (Аренда)	№ 86-88-03/024/2014-857 от 30.07.2015 (Аренда)	№ 86-86-03/029/2014-974 от 05.08.2015 (Доверительное управление)	№ 86-88/003-86/003/065/2015-475/2 от 05.08.2015 (Общая долевая собственность)	№ 86-88/003-86/003/064/2016-951/2 от 15.06.2016 (Аренда)	№ 86-10-0101251-4325-86/003/2017-2 от 23.03.2017 (Аренда)	№ 86-88/003-86/003/021/2016-939/2 от 07.04.2016 (Аренда)	№ 86-86-03/076/2014-305 от 30.07.2015 (Аренда)	№ 86-88-03/024/2014-857 от 30.07.2015 (Аренда)	№ 86-86-03/029/2014-974 от 05.08.2015 (Доверительное управление)	
Право	Ограничение																
№ 86-88/003-86/003/065/2015-475/1 от 05.08.2015 (Общая долевая собственность)	№ 86-88/003-86/003/064/2016-951/2 от 15.06.2016 (Аренда)																
	№ 86-10-0101251-4325-86/003/2017-2 от 23.03.2017 (Аренда)																
	№ 86-88/003-86/003/021/2016-939/2 от 07.04.2016 (Аренда)																
	№ 86-86-03/076/2014-305 от 30.07.2015 (Аренда)																
	№ 86-88-03/024/2014-857 от 30.07.2015 (Аренда)																
	№ 86-86-03/029/2014-974 от 05.08.2015 (Доверительное управление)																
№ 86-88/003-86/003/065/2015-475/2 от 05.08.2015 (Общая долевая собственность)	№ 86-88/003-86/003/064/2016-951/2 от 15.06.2016 (Аренда)																
	№ 86-10-0101251-4325-86/003/2017-2 от 23.03.2017 (Аренда)																
	№ 86-88/003-86/003/021/2016-939/2 от 07.04.2016 (Аренда)																
	№ 86-86-03/076/2014-305 от 30.07.2015 (Аренда)																
	№ 86-88-03/024/2014-857 от 30.07.2015 (Аренда)																
	№ 86-86-03/029/2014-974 от 05.08.2015 (Доверительное управление)																

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182138924

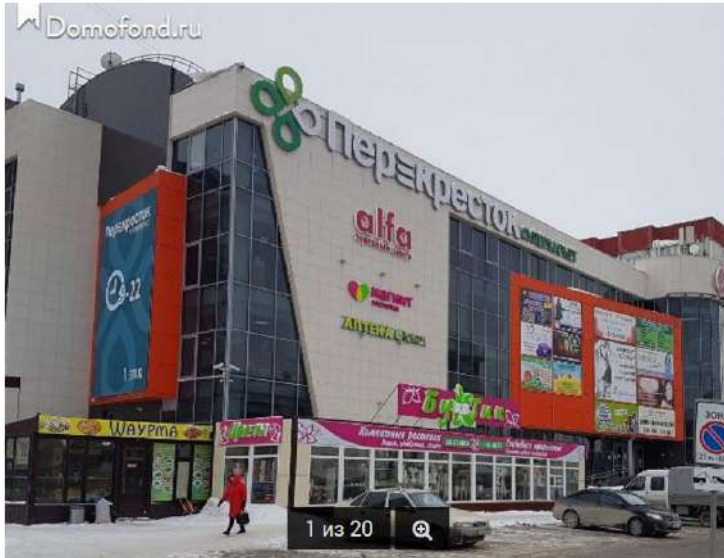
Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business

247 070 000 РУБ.

Магазин на продажу

ул Игоря Киртбая, 11, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Восточный

★ В избранное



Компания:

Алина Валерьевна

Размещает объявления: 1 год 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 9

Открыть другие объекты в аренду: 3

Всего за 3 месяца: 9

☎ Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

дальше

8 982 418-66-14

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-182138924

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business

247 070 000 РУБ.

Магазин на продажу

ул Игоря Киртбая, 11, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Восточный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Продается торгово-офисный центр "Alfa"

Продается готовый арендный бизнес - торговый центр общей площадью 3986,5 кв. м в Сургуте.

Адрес: улица Игоря Киртбая, дом 11.

1-я линия, 4 этажа и цокольный этаж, витражные окна по фасаду, приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования, вентилируемый фасад, дизайнерский ремонт и подсветка здания. Панорамный пассажирский лифт и лестничные марши. 3 грузовых лифта в подсобных помещениях. Планировка смешанная, 1-3 этажи - торговые залы, 4 - офисные кабинеты, цокольный этаж - складские помещения.

Торговый центр полностью заполнен арендаторами (продуктовая сеть "Перекресток", сеть «Магнит косметик», аптека «Планета здоровья», офис «Пегас Туристик», кофейня «Смайл», салон красоты, пункт приема химчистки, транспортная компания "ПКФ "Агро" и пр.

Территория при торговом центре также сдана в аренду под торговые павильоны.

Арендопригодная площадь здания 85-90%, арендопригодная площадь на уличной территории до 200 кв. м. Долгосрочные и краткосрочные договоры, индексация.

Торговый центр отлично просматривается с проезжей части, густонаселенный жилой массив (квартал многоэтажных домов, коттеджный поселок, строящиеся районы), оживленная дорога, в шаговой доступности городская поликлиника, автовокзал, офисы градообразующего предприятия. Цена 62 000 руб./м2.

🔖 Создать заметку

🖨 Распечатать

🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 247 070 000 РУБ.

Цена за м²: 62 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 3985 м²

Дата обновления объявления: 24/04/2017

Дата публикации объявления: 24/04/2017

Номер в каталоге: 182138924

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2bngEuLmAAEUL5dWSXCzHWGCUOJHjtOrf106i0kvhUMuHfr

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	86:10:0101115:277	<p><i>режиме online</i></p> <p>Проверка состояния запроса online</p> <p>Проверка электронного документа</p> <p>Сервис формирования квитанции</p> <p>Публичная кадастровая карта</p> <p>Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки</p> <p>Открытые данные</p> <p>Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями</p> <p>Реестр кадастровых инженеров</p>
Статус объекта:	Ранее учтенный	
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012	
Площадь ОКС'а:	3986.5	
Единица измерения (код):	Квадратный метр	
Кадастровая стоимость:	164414757.83	
Дата внесения стоимости:	21.01.2013	
Дата утверждения стоимости:	01.01.2013	
Дата определения стоимости:	07.07.2012	
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Игоря Киртбая, д 11	
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Магазин)	
(ОКС) Этажность:	5	
(ОКС) Материал стен:	Из мелких бетонных блоков	
(ОКС) Завершение строительства:	2008	
Дата обновления информации:	04.02.2017	
Ранее присвоенные номера		
Инвентарный номер:	71:136:001:001178800	
Кадастровый номер:	86:10:0101115:0094:71:136:001:001178800	
Форма собственности:		
Права и ограничения		
Право	Ограничение	
	№ 86-86/003-86/003/035/2016-401/2 от 08.07.2016 (Аренда)	
№ 86-86-03/119/2014-193 от 18.12.2014 (Собственность)	№ 86-86/003-86/003/098/2016-75/2 от 02.11.2016 (Аренда)	
	№ 86:10:0101115:277-86/003/2017-2 от 30.01.2017 (Аренда)	
	№ 86-86/003-86/003/056/2016-764/2 от 14.04.2016 (Аренда)	

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2bgjPmwuIVrRQXi3JxXKMB

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	86:10:0101115:94
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.01.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
Площадь:	1795
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	13677217.9
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, мкр 5А, ул Игоря Киртбая
Дата обновления информации:	28.05.2017
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 86-86-03/119/2014-189 от 18.12.2014 (Собственность)	

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-154479994

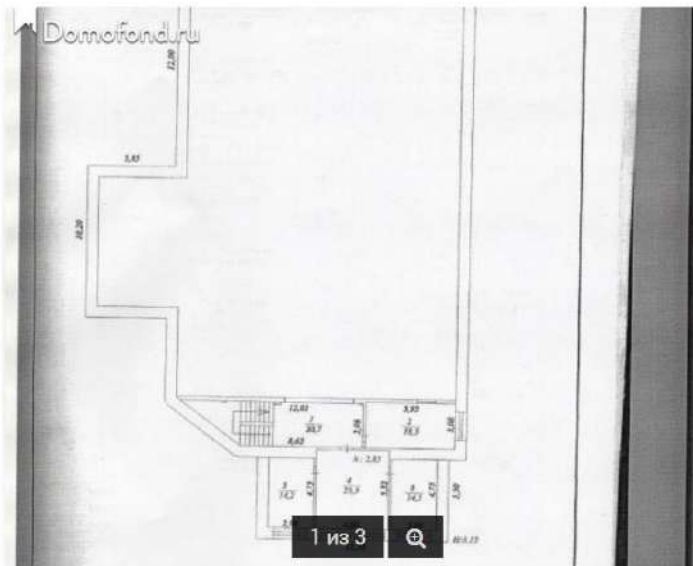
Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

137 500 000 РУБ.

Магазин на продажу

Чехова 10/3, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Собственник: ?

Александр

Размещает объявления: 6 лет 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

☎ Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Связаться с владельцем

8 911 453-44-77

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-154479994

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

137 500 000 РУБ.

Магазин на продажу

Чехова 10/3, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 911 453-44-77

Торговое помещение, 1363.4 м²

Продажа арендного бизнеса. Объект представляет собой трехэтажный торговый центр, отдельно стоящим зданием, земля 3130 м² в собственности. Площади в ТЦ сданы в аренду. Якорный арендатор торговая сеть Магнит с долгосрочным договором аренды до 2022 года предусматривающим ежегодную индексацию 10%. Другие площади занимают ИП. Здание торгового центра отличается великолепным расположением оно стоит на пересечении двух оживленных улиц с хорошим трафиком. Имеет три заезда с трех сторон также с достаточным количеством гостевых парковок, и местом для выгрузки товара. Кроме того буквально в 5-6 минутах ходьбы находится бизнес центр "Сургутнефтегаз". Подробности по телефону.

🔖 Создать заметку

🖨 Распечатать

🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 137 500 000 РУБ.

Цена за м²: 100 851 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 1363,4 м²

Дата обновления объявления: 26/04/2017

Дата публикации объявления: 05/04/2016

Номер в каталоге: 154479994

Расположение

Чехова 10/3, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLUslwFP0VXbj0T1Xmzi8Cgg4K8lHaTSUMGwrRpJ011_Htv2o64ARYmWdzHOeeeC

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	88:10:0101008:221	<p><i>режиме online</i></p> <p>Проверка состояния запроса online</p> <p>Проверка электронного документа</p> <p>Сервис формирования квитанции</p> <p>Публичная кадастровая карта</p> <p>Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки</p> <p>Открытые данные</p> <p>Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями</p> <p>Реестр кадастровых инженеров</p>
Статус объекта:	Ранее учтенный	
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012	
Площадь ОКС'а:	1363,4	
Единица измерения (код):	Квадратный метр	
Кадастровая стоимость:	55808283,98	
Дата внесения стоимости:	07.07.2014	
Дата утверждения стоимости:	07.07.2014	
Дата определения стоимости:	07.07.2014	
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Чехова, д 10/3	
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Торговый центр)	
(ОКС) Этажность:	3	
(ОКС) Подземная этажность:	1	
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные	
(ОКС) Завершение строительства:	2001	
Дата обновления информации:	29.06.2016	
Ранее присвоенные номера		
Инвентарный номер:	71:136:001.001152880	
Кадастровый номер:	86:10:0101008:0031:71:136:001:001152880	
Кадастровый номер:	86:10:0101008:220	
Форма собственности:		
Права и ограничения		
Право	Ограничение	
№ 88-01/09-5/2002-273 от 29.04.2002 (Собственность)	№ 86-86/03-86/003/034/2016-716/2 от 23.06.2016 (Аренда)	

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLTsMwEPwWDpy9Tvtq-mbYqqNDSFzS5V

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	86:10:0101008:31
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.02.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
Площадь:	3130
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	24087634,9
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, мкр 11А, ул Чехова
Дата обновления информации:	28.05.2017
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 86-86-03/117/2011-203 от 12.01.2012 (Собственность)	

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1327081>


Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O

Недвижимость свободного назначения

16А мкр, ул. Маяковского

Главная > Коммерческая > Купить > Свободное назначение > 16А мкр > Маяковского > Недвижимость свободного назначения, ул. Маяковского

Фотографии (38) Планировки (2)




СТОИМОСТЬ, РУБ. **270 000 000**
Цена за м²: 89 913 руб.

Записаться на просмотр

M²
3002.9 м²

Этаж/Этажность 1/2
Вид ремонта Ремонт по дизайн проекту
Год постройки 1993
Стоимость услуг 2 730 000 руб.
Код объекта 1327081

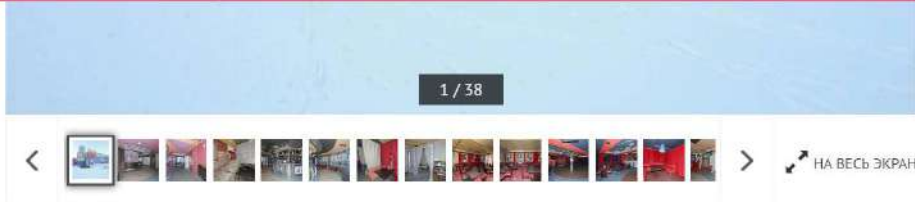
Об этом объекте все знает



КАНАВЦЕВА
Ирина Андреевна

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1327081>

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O



1 / 38

НА ВСЕ ЭКРАН

Описание

Продается коммерческая недвижимость площадью 3002,9 кв.м. Это отдельно стоящее нежилое здание в самом центре города с хорошими подъездными путями. Назначение здания: культурно-развлекательное, но можно использовать для свободного назначения. 2-х этажное современное здание 1993 года постройки, оснащенное современным инженерным и сантехническим оборудованием. Каркас, стены здания из металла (из стальных листов, сэндвич-панелей с негорючим утеплителем) на фундаменте. Отделка помещений - улучшенная, имеется чердачное помещение, тип отопления - центральное. Имеется вентиляция. Все помещения оборудованы пожарной сигнализацией, типы извещателей, используемые в автоматической системе пожарной сигнализации - комбинированные. Здание оснащено внутренними пожарными кранами и наружными пожарными гидрантами. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части - 1 км. Никаких предписаний или замечаний от Госпожнадзора, Энергонadzора и Ростехнадзора не имеется. Здание застраховано, сдается в аренду. Недвижимое имущество находится на праве собственности.

Ремонт: Ремонт по дизайн проекту

КАНАВЦЕВА
Ирина Андреевна

Связаться со мной!

+7 (922) 650-34-59

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pVDLTsMwEPwVOHD2btL3zaRVQYWWWvqDjXlCq02VOJHjgPh77CSiXNoesHzYx8

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	86:10:0101192:351	<p><i>режиме online</i></p> <p><i>Проверка состояния запроса online</i></p> <p><i>Проверка электронного документа</i></p> <p><i>Сервис формирования квитанции</i></p> <p><i>Публичная кадастровая карта</i></p> <p><i>Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки</i></p> <p><i>Открытые данные</i></p> <p><i>Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями</i></p> <p><i>Реестр кадастровых инженеров</i></p>
Статус объекта:	Ранее учтенный	
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012	
Площадь ОКС'а:	3002,9	
Единица измерения (код):	Квадратный метр	
Кадастровая стоимость:	28981558,45	
Дата внесения стоимости:	21.01.2013	
Дата утверждения стоимости:	01.01.2013	
Дата определения стоимости:	07.07.2012	
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Маяковского, д 33	
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Культурно-развлекательное здание)	
(ОКС) Этажность:	2	
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов	
(ОКС) Завершение строительства:	1993	
Дата обновления информации:	26.10.2016	
Ранее присвоенные номера		
Инвентарный номер:	71:136:001:006987130	
Кадастровый номер:	86:10:0101022:0018:71:136:001:006987130	
Форма собственности:		
Права и ограничения		
Право	Ограничение	
№ 86-01/09-48/2004-459 от 23.07.2004 (Собственность)	№ 86-86-03/113/2012-555 от 11.12.2012 (Аренда) № 86-86/003-86/003/003/2016-496/2 от 01.02.2016 (Аренда) № 86-86/003-86/003/073/2015-458/2 от 29.10.2015 (Аренда)	

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2Ory5uYBoRQv1ZJcLMd

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O

Кадастровый номер:	86:10:0101022:106
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.05.2010
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
Площадь:	7401
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	57042467,4
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский АО, г Сургут, мкр 16А, ул Маяковского
Дата обновления информации:	08.10.2016
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 86-86-03/103/2010-282 от 29.10.2010 (Собственность)	№ 86-86-03/035/2014-948 от 21.04.2014 (Ипотека)

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/856510>

Яндекс: Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business


ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦУ СТРАХОВАНИЕ

Недвижимость свободного назначения

ул. Югорская

Главная > Коммерческая > Купить > Свободное назначение > Югорская > Недвижимость свободного назначения, ул. Югорская

Фотографии (20) Планировки (1)



СТОИМОСТЬ, РУБ. **102 500 000**
Цена за м²: 62 272 руб.

[Записаться на просмотр](#)


M²
1646 м²

Вид ремонта **Ремонт по дизайн проекту**

Стоимость услуг **1 055 000 руб.**

Код объекта **856510**

Об этом объекте все знает

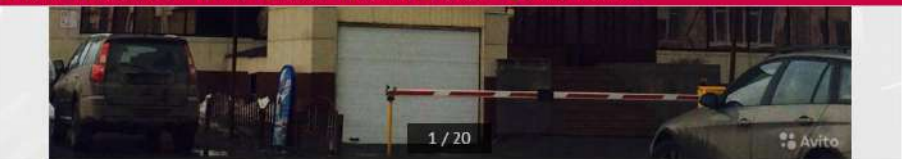


КОЙНОВА
Елена Анатольевна

[Связаться со мной!](#)

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/856510>

Яндекс: Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business



1 / 20

[НА ВСЕ ЭКРАН](#)

Описание

Продается здание в капитальном исполнении, с качественным ремонтом в деловом стиле. Офисное помещение с дизайнерским ремонтом, отдельный вход. Рядом магазин "Магнит", хорошая транспортная развязка. Помещение общей площадью 1166 м², Подземный паркинг 480 м², хорошая парковка перед зданием, первая линия, второй этаж из двух! Центральное отопление- водоснабжение, сплит система! Все коммуникации подведены. На данный момент часть здания сдается в долгосрочную аренду под офисы.

Ремонт: Ремонт по дизайн проекту

КОЙНОВА
Елена Анатольевна

[Связаться со мной!](#)

+7 (922) 448-74-85

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

[ЖДУ ЗВОНКА](#)

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLUslwFP0WF65zU8pzF4FBWv5Ke0mk4YMHGnTTprq-PfetB1xlyxMsriPc845

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Кадастровый номер:</td> <td style="padding: 2px;">86:10:0101074:605</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Статус объекта:</td> <td style="padding: 2px;">Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td style="padding: 2px;">06.07.2012</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Этаж:</td> <td style="padding: 2px;">1, 2</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Площадь ОКСа:</td> <td style="padding: 2px;">1165,8</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Единица измерения (код):</td> <td style="padding: 2px;">Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Кадастровая стоимость:</td> <td style="padding: 2px;">11251357,3</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Дата внесения стоимости:</td> <td style="padding: 2px;">21.01.2013</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Дата утверждения стоимости:</td> <td style="padding: 2px;">01.01.2013</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Дата определения стоимости:</td> <td style="padding: 2px;">07.07.2012</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Адрес (местоположение):</td> <td style="padding: 2px;">Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Югорская, д 3, 1 этаж в осях В-Д 11; 2 этаж в осях Б-Ж 7-11; Б-Г 5-7; Д-Ж 5-7; Ж 5-6, 14 этажного жилого дома</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">(ОКС) Тип:</td> <td style="padding: 2px;">Нежилое помещение, Встроенно-пристроенное офисное помещение</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Дата обновления информации:</td> <td style="padding: 2px;">11.04.2017</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Ранее присвоенные номера</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Инвентарный номер:</td> <td style="padding: 2px;">71:136:001:001152870:0001:20004</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Кадастровый номер:</td> <td style="padding: 2px;">86:10:0101074:0002:71:136:001:001152870:0001:20004</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Форма собственности:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">▼ Права и ограничения</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Право</td> <td style="padding: 2px;">Ограничение</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">№ 86-86-03/020/2011-221 от 11.02.2011 (Собственность)</td> </tr> </table>	Кадастровый номер:	86:10:0101074:605	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012	Этаж:	1, 2	Площадь ОКСа:	1165,8	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	11251357,3	Дата внесения стоимости:	21.01.2013	Дата утверждения стоимости:	01.01.2013	Дата определения стоимости:	07.07.2012	Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Югорская, д 3, 1 этаж в осях В-Д 11; 2 этаж в осях Б-Ж 7-11; Б-Г 5-7; Д-Ж 5-7; Ж 5-6, 14 этажного жилого дома	(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Встроенно-пристроенное офисное помещение	Дата обновления информации:	11.04.2017	Ранее присвоенные номера		Инвентарный номер:	71:136:001:001152870:0001:20004	Кадастровый номер:	86:10:0101074:0002:71:136:001:001152870:0001:20004	Форма собственности:		▼ Права и ограничения		Право	Ограничение	№ 86-86-03/020/2011-221 от 11.02.2011 (Собственность)		<p style="color: green; font-weight: bold; margin: 0;">режиме online</p> <p style="margin: 5px 0;">Проверка состояния запроса online</p> <p style="margin: 5px 0;">Проверка электронного документа</p> <p style="margin: 5px 0;">Сервис формирования квитанции</p> <p style="margin: 5px 0;">Публичная кадастровая карта</p> <p style="margin: 5px 0;">Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки</p> <p style="margin: 5px 0;">Открытые данные</p> <p style="margin: 5px 0;">Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями</p>
Кадастровый номер:	86:10:0101074:605																																								
Статус объекта:	Ранее учтенный																																								
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012																																								
Этаж:	1, 2																																								
Площадь ОКСа:	1165,8																																								
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																								
Кадастровая стоимость:	11251357,3																																								
Дата внесения стоимости:	21.01.2013																																								
Дата утверждения стоимости:	01.01.2013																																								
Дата определения стоимости:	07.07.2012																																								
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Югорская, д 3, 1 этаж в осях В-Д 11; 2 этаж в осях Б-Ж 7-11; Б-Г 5-7; Д-Ж 5-7; Ж 5-6, 14 этажного жилого дома																																								
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Встроенно-пристроенное офисное помещение																																								
Дата обновления информации:	11.04.2017																																								
Ранее присвоенные номера																																									
Инвентарный номер:	71:136:001:001152870:0001:20004																																								
Кадастровый номер:	86:10:0101074:0002:71:136:001:001152870:0001:20004																																								
Форма собственности:																																									
▼ Права и ограничения																																									
Право	Ограничение																																								
№ 86-86-03/020/2011-221 от 11.02.2011 (Собственность)																																									

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru


Объекты-аналоги земельных участков

Надежный | <https://surgutetagi.com/commerce/1482454>

индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business

Главная > Коммерческая > Купить > Земельные участки > СТ-5 > Тюменская > Земельный участок, ул. Тюменская

Фотографии (6) Планировки (1)



СТОИМОСТЬ, РУБ. **68 000 000**
Цена за м²: 5 406 руб.


Записаться на просмотр

M²
12579 м²

Стоимость услуг 710 000 руб.

Код объекта 1482454

Об этом объекте все знает



АКЕНОВ
Петр Вячеславович

Связаться со мной!
+7 (922) 449-08-93


или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА **Напишите**

Надежный | <https://surgutetagi.com/commerce/1482454>

индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business



1 / 6

НА ВСЕ ЭКРАН

Связаться со мной!
+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Продается большой земельный участок, почти квадратной формы, расположенный вдоль улицы Тюменской на перекрестке с Сосновой, недалеко от развилки на Нижневартовск, не требует отсыпки, свободен от построек. В данном районе традиционно располагаются объекты недвижимости промышленного назначения: базы, атп, склады и тд. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгового комплекса. Все инженерные сети поблизости. На участок оформлено свидетельство о собственности.

Канализация: Нет

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович


i.lumpov@yandex.ru

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1232707>

Индекс | Оценка | Недвижимость | Авто | Прочее | Другое | прочие 2 | Sberbank Business OI

Главная > Коммерческая > Купить > Земельные участки > 23 мкр > Федорова > Земельный участок, ул. Федорова

Фотографии (5) | Планировки (1)



1 / 5

Стоимость, руб. **12 000 000**
Цена за м²: 6 000 руб.


Записаться на просмотр

M²
2000 м²

Стоимость услуг 150 000 руб.

Код объекта 1232707

Об этом объекте все знает



АКСЕНОВ
Петр Вячеславович

Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Напишите нам

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1232707>

Индекс | Оценка | Недвижимость | Авто | Прочее | Другое | прочие 2 | Sberbank Business OI

1 / 5

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Продается право аренды на земельный участок расположенный на первой линии в микрорайоне 23 -ул. Федорова. Участок относится к категории земель населенных пунктов, в территориальной зоне Ж.З-23, выделен для строительства административного здания, офиса. Так как участок находится в районе с давно развитой инфраструктурой проблем с подключением инженерных сетей не возникнет, есть согласованные тех условия. Срок аренды до 06.2017г. Есть готовый проект на строительство 3 этажного здания общей площадью 2750 кв.м.

Отопление: Центральное
Канализация: Центральная

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

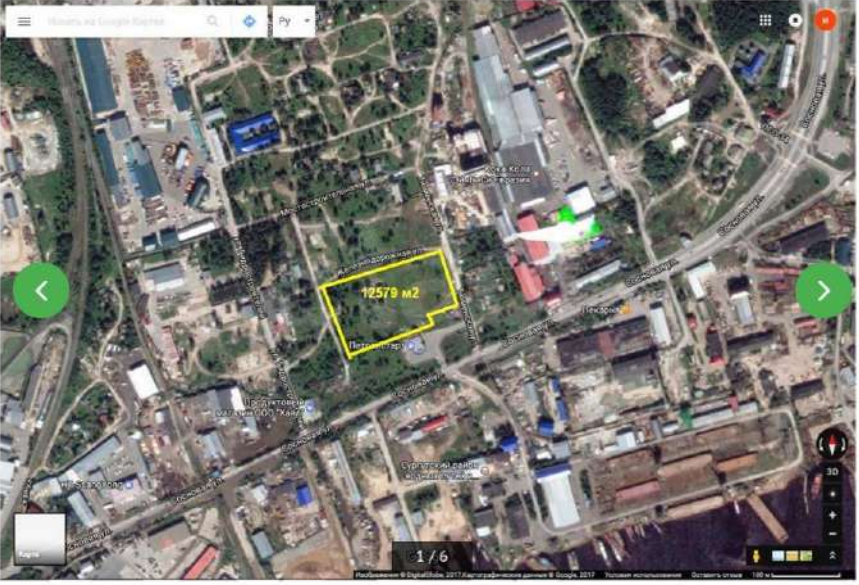
i.lumpov@yandex.ru

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1482454>

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business

Главная > Коммерческая > Купить > Земельные участки > СТ-5 > Тюменская > Земельный участок, ул. Тюменская

Фотографии (6) Планировки (1)




Стоимость, руб. 68 000 000
Цена за м²: 5 406 руб.

Записаться на просмотр

M²
12579 м²

Стоимость услуг 710 000 руб.
Код объекта 1482454

Об этом объекте все знает



АКСЕВОВ
Петр Вячеславович

Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

или оставить ваш номер, мы перезвоним в течение 5 минут.

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Напишите нам

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1482454>

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business



Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Продается большой земельный участок, почти квадратной формы, расположенный вдоль улицы Тюменской на перекрестке с Сосновой, недалеко от развилки на Нижнеуртовск, не требует отсыпки, свободен от построек. В данном районе традиционно располагаются объекты недвижимости промышленного назначения: базы, атп, склады и тд. Категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства торгового комплекса. Все инженерные сети поблизости. На участок оформлено свидетельство о собственности.

Канализация: Нет

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович


i.lumpov@yandex.ru

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1535816>

Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O

Главная > Коммерческая > Купить > Земельные участки > Северная промзона > Нефтеюганское шоссе > Земельный участок, ул. Нефтеюганское шоссе

Фотографии (5) Планировки (1)




СТОИМОСТЬ, РУБ. 50 000 000
Цена за м²: 5 000 руб.

Записаться на просмотр

10000 м²

Стоимость услуг 530 000 руб.
Код объекта 1535816

Об этом объекте все знает



АКСЕНОВ
Петр Вячеславович

Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер и в переписке в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА **Напишите нам**

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1535816>

Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочие 2 Sberbank Business O



1 / 5

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Продаётся земельный участок расположенный в районе Кольца крас, удобный въезд с Нефтеюганского шоссе, построенное в будущем здание будет хорошо просматриваться с ул. 30 лет Победы. Земля в собственности, получено разрешение на строительство объекта: «Многофункциональный комплекс общественного назначения с газовой котельной» до сентября 2018 года. На здание выполнен рабочий проект(пройдена экспертиза), площадь 7450 м2, 2 этажа + цоколь, обширная парковка. Согласовано подключение объекта к сетям: газ, вода, эл. энергия, канализация – септик, выполнена врезка в магистральный водопровод. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: объекты торговли.

Отопление: Газ
Канализация: Нет

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru


Данные используемые для расчета ставки капитализации

Надежный | https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_480529025

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

★ Помещение свободного назначения, 150 м²

№ 480529025, размещено 17 мая в 14:52 4767 (+10)



[Показать телефон](#)
в 922 XXX-XX-XX

Написано Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Михаил Александрович
Подтвержден
На Avito с мая 2012

Контактное лицо
Михаил Александрович

Адрес
Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н
Центральный, Университетская, 29


Обменяем вашу квартиру - На новую в домах Брусники

Программа решения квартирного вопроса. Обмен за 5 дней.

Надежный | https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_480529025

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

★ Помещение свободного назначения, 150 м² 5 950 000 ₽ Михаил Александрович [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)



Площадь: 150 м²

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Центральный, Университетская, 29
[Посмотреть карту](#)

Продам, сдам в аренду помещение, площадь 150 кв.м. высокие потолки - 3,15 м., широкая бизнес функциональность (сверху коммерческие помещения), большая парковка, место для рекламы. Самая низкая цена в городе! 39 тыс руб/м! Аренда 500 руб/м! Возможен обмен на квартиру! Рассрочка платежа без процентов до 12 месяцев! Собственник! С агентствами сотрудничаю. Продажа по договору купли-продажи, вы получите свидетельство о праве собственности!

[Программа решения квартирного вопроса. Обмен за 5 дней. Брусника Тюмень.](#)
tyumen.brusnika.ru

Реклама

Установка ГБО в Тюмени!
gmt-service.ru
На автомобили любых марок. От 26000 р. Гарантия 1 год. Рассчитайте цену
= Рассчитать цену ГБО =
= ГБО в рассрочку =
=Заказать установку ГБО=
Адрес и телефон Тюмень

[Пожаловаться](#)

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Надежный | https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.6_m_825693739
Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

★ Помещение свободного назначения, 92.6 м²

№ 825693739, размещено 15 мая в 22:59 1066 (+4)

4 900 000 ₽

Купить в кредит



8 982 190-12-07

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство

Олег

Подтвержден

На Avito с февраля 2016

Контактное лицо

Олег

Адрес

Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, ул Щелеткина, 20кб

Объявление закрыто Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление?

Надежный | https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.6_m_825693739
Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

★ Помещение свободного назначения, 92.6... 4 900 000 ₽

Олег

8 982 190-12-07

Написать сообщение



Площадь: 92.6 м²

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Восточный, ул Щелеткина, 20кб

[Посмотреть карту](#)

Продается помещение свободного назначения 92.6 кв.м. на первом этаже 16 этажного дома по ул.Щелеткина, 20Б. Первая боковая линия, отдельный вход, парковка, соседний вход - продуктовый магазин. Отопление электрическое, санузел. На данный момент планировка под офис. Разводка интернет, ОПС. Цена 4 млн. 900 тыс. рублей. Или сдача в аренду - 60 тыс.руб + коммунальные платежи.



[Пожаловаться](#)

Почему это объявление?

Обменяем вашу квартиру - На новую в домах Брусники

Программа решения квартирного вопроса. Обмен за 5 дней. Брусника Тюмень.

tyumen.brusnika.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Надежный | https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_537473338
Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

★ Помещение свободного назначения, 136 м²

№ 537473338, размещено 7 мая в 13:42 [1382 \(+5\)](#)

7 990 000 ₽

Купить в кредит



8 346 231-87-70

Написать сообщение
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Кухни Дейл
Подтвержден
На Avito с августа 2012



Контактное лицо
Виктор

Адрес
Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н
Центральный, ул. 30 лет Победы,
д.56/2

Реклама



Классный Домик на Дачу за 349т.р.
karkasov.com
Уютный и Надёжный.
Быстро и Качественно. То
Что Искали Находится
Здесь!

Надежный | https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_537473338
Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

★ Помещение свободного назначения, 136 м² 7 990 000 ₽

Виктор

8 346 231-87-70

Написать сообщение

Площадь: 136 м²

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Центральный, ул. 30 лет Победы, д.56/2 [Посмотреть карту](#)

Встроенное нежилое помещение в 6 этажном кирпичном жилом доме, отдельный вход и подъезд, первый этаж, толщина стен 80см, евроремонт, дверные металлические двойные зеркальные антиударные стеклопакеты с замками и доводчиками, роль-ставни, высота потолков 3м, лесопарковая зона, с видир на лесопарк, не первая линия, деревянный пол, зимой теплое, летом прохладное, внутренняя разводка тепло-водоснабжения, отопления и канализации, душевая комната, комната охраны, склад, гардеробная, возможен второй туалет (он был демонтирован), два больших коридора, лоджия, согласованная эл. мощность 10квт, светодиодное внутреннее и внешнее освещение, видеонаблюдение и видеодомофон, возможно подключение на ПЦП вневедомственной охраны (оборудование установлено), пожарная и охранная сигнализации, два машиноместа, степень износа ноль, от собственника. Пригодно для минигостиницы, детского сада, торговли, офиса, аптеки, салона, производства. Возможна аренда с последующим выкупом на пять лет с ежемесячным платежом 166т.р. при первоначальном взносе (предоплата) от 2 000 000 р.(предоплату можно внести квартирой). При этом цена с учетом инфляции за пять лет будет скорректирована до 11 990 000 рублей. Допускаем обмен на жилую площадь с доплатой. Торг 688-988

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович


i.lumpov@yandex.ru

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1495895>

Видеос Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

Главная > Коммерческая > Снять > Офисы > Восточная промзона > Нижневартовское шоссе > Офис, ул. Нижневартовское шоссе

Фотографии (34) Планировки (3)



1 / 34

СТОИМОСТЬ, РУБ./МЕС. **1 221 000**

Записаться на просмотр

M²
2443 м²


Этаж/Этажность 1/3

Вид ремонта **Современный ремонт**

Стоимость услуг **610 500 руб.**

Код объекта 1495895

Об этом объекте все знает



АКСЕНОВ
Петр Вячеславович

Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш те **Напишите**

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1495895>

Видеос Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

1 / 34

НА ВСЕ ЭКРАН

+7 (922) 449-08-93

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Сдаётся в аренду целиком или поэтажно офисное 3х этажное здание расположенное в районе гравовского кольца. Огороженная территория под парковку на 50 машиномест с шлагбаумом. Здание со свободной планировкой, в настоящее время кабинетная система (134 кабинета). В здании оборудована столовая, сауна, комната отдыха. Фундамент: жб сваи Стены: железобетонные панели, утеплены. Крыша: двухскатная-металлочерепица. Полы-бетонные, плитка, линолеум, ковролин. стены - обои, покраска, подвесные потолки. Окна- стеклопакеты. Подключено отопление, канализация, водоснабжение, электричество. Перегородки: кирпич, гипсокартон. Телефон, интернет, кондиционеры, пожарно-охранная сигнализация в рабочем состоянии.

Ремонт: Современный ремонт

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru


Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1308900>

Индекс | Оценка | Недвижимость | Авто | Прочее | Другое | прочее 2 | Sberbank Business O

Восточная промзона, ул. Нижневартовское шоссе

Главная > Коммерческая > Купить > Офисы > Восточная промзона > Нижневартовское шоссе > Офис, ул. Нижневартовское шоссе

Фотографии (37) | 3D-Тур (5) | Планировки (3)



1 / 37

СТОИМОСТЬ, РУБ. **75 000 000**
Цена за м²: 30 694 руб.


Записаться на просмотр

M²
2443.5 м²

Этаж/Этажность: 1/3
Вид ремонта: **Современный ремонт**

Стоимость услуг: 780 000 руб.
Код объекта: 1308900

Об этом объекте все знает



АКСЕНОВ
Петр Вячеславович

Связаться со мной!

+7 (922) 449-08-93

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1308900>

Индекс | Оценка | Недвижимость | Авто | Прочее | Другое | прочее 2 | Sberbank Business O

← [Image gallery] → НА ВСЕ ЭКРАН

Описание

Продается офисное 3х этажное здание расположенное на арендуемом земельном участке 3576 кв м(долгосрочная аренда). Огороженная территория под парковку на 50 машиномест с шлагбаумом. Здание со свободной планировкой, в настоящее время кабинетная система (134 кабинета).В здании оборудована столовая,сауна,комната отдыха. Фундамент: жб сваи Стены: железобетонные панели, утеплены. Крыша: двухскатная-металлочерепица. Полы-бетонные, плитка, линолеум, ковролин. стены - обои, покраска, подвесные потолки.Окна- стеклопакеты. Подключено отопление, канализация, водоснабжение, электричество. Перегородки: кирпич, гипсокартон. Телефон, интернет, кондиционеры, пожарно-охранная сигнализация в рабочем состоянии.

Ремонт: Современный ремонт

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru


Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1565622>

Индекс | Оценка | Недвижимость | Авто | Прочее | Другое | прочее 2 | Sberbank Business O

18 мкр., ул. Сибирская

Главная > Коммерческая > Снять > Офисы > 18 мкр. > Сибирская > Офис, ул. Сибирская

Фотографии (5) | Планировки (1)



СТОИМОСТЬ, РУБ./МЕС. **100 000**

Залиться на просмотр

M²
108 м²


Этаж/Этажность 1/9

Вид ремонта **Отличный ремонт**

Стоимость услуг 50 000 руб.

Код объекта 1565622

Об этом объекте все знает



МЕНЯКИН
Александр Евгеньевич

Связаться со мной!

+7 (922) 777-93-29

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут


Напишите нам

1 / 5

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1565622>

Индекс | Оценка | Недвижимость | Авто | Прочее | Другое | прочее 2 | Sberbank Business O

1 / 5



НА ВСЕ ЭКРАН

Описание

Сдаётся отличное помещение на 1 линии в центре города. Хорошо развитая инфраструктура. Огромный входящий поток. Расположенное на 1 этаже жилого дома. Выполнен капитальный ремонт, проведены все коммуникации, есть приборы учёта, видео наблюдение (8 камер). 2 входа, центральный и запасной с крыльцом для разгрузки. Есть возможность установления вывески на всю территорию помещения. В помещении есть балкон, на нём проведены теплые полы. Подойдет под любой вид деятельности. Не упускайте свою возможность. Звоните!!!

Ремонт: Отличный ремонт

+7 (922) 777-93-29

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru


Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1548581>

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

18 мкр., ул. Сибирская

Главная > Коммерческая > Купить > Офисы > 18 мкр. > Сибирская > Офис, ул. Сибирская

Фотографии (5) Планировки (1)



1/5


СТОИМОСТЬ, РУБ. **11 000 000**
Цена за м²: 101 852 руб.

Записаться на просмотр

108 м²

Этаж/Этажность 1/9
Вид ремонта Отличный ремонт
Стоимость услуг 140 000 руб.
Код объекта 1548581

Об этом объекте все знают



МЕНЯКИН
Александр Евгеньевич

Связаться со мной!


+7 (922) 777-93-29

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Напишите нам

Надежный | <https://surgut.etagi.com/commerce/1548581>

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business



1/5

НА ВСЕЬ ЭКРАН

Описание

Центр города, хорошо развитая инфраструктура. Огромный входящий поток. Расположенное на 1 этаже жилого дома. Продаётся помещение офисного типа. Выполнен капитальный ремонт, проведены все коммуникации, есть приборы учёта, видео наблюдение (8 камер).1 этаж, первая линия.Под магазин, офис, стоматологию, кафе, сауну, банк, салон красоты.Два выхода: с дороги, и со стороны двора, санузел, балкон. Можно взять помещение в аренду, всё обговаривается. Очень выгодное вложение своих средств, не упустите возможность, звоните!!!

Ремонт: Отличный ремонт

Связаться со мной!

+7 (922) 777-93-29

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru


Данные используемые для определения ставки аренды в Центральном АО

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-148890988

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

176 000 РУБ. **Магазин в аренду**
Геологическая ул, 10, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО Восточный

☆ В избранное



Компания:
Торговый центр РОСИЧ
Размещает объявления: 3 года 6 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Связаться с владельцем **8 922 771-94-69**

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-148890988

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

176 000 РУБ. **Магазин в аренду**
Геологическая ул, 10, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО Восточный

Включить автопоиск

☆ В избранное

Связаться с владельцем **8 922 771-94-69**

Торговое помещение, 87,5 м²

Предлагаем в аренду торговое помещения 87,5 кв.м на 1 этаже, вторая линия. Помещение не требует основательного ремонта. Торговый центр «Росич» имеет три уровня, общая площадь 11 955 кв.м., из которых 9 500 кв.м. занимают торговые площади.

Якорными арендаторами ТЦ «Росич» выступают: дисконт-центр «ADIDAS-Reebok», магазин бытовой техники «М видео», магазин товаров для детей «Карапуз», супермаркет «Перекресток», ресторан быстрого питания «КФС», магазин формата «возьми с собой» «Суши Мастер».

В ТЦ «Росич» представлены магазины: «Ketroy», «Т лиссада», «Playboy», «Башмак», «Колье», «Серебряный Хит», «Магнат», «Vambolita», «ПрофКосметика», «Гламур», «Саквояж», «Комод», «Beauty», «Роллер» и т.д.

Салоны «Евросеть», «Связной», «МТС», «Теле 2», «Мегафон»

Услуги: ремонт обуви, ремонт часов, изготовление ключей, ателье, химчистка, фото на документы, ремонт сотовых телефонов и компьютеров, заправка картриджей.

Банкоматы: Сбербанк, Ханты-Мансийск банк, Уральский банк реконструкции и развития, БИНБАНК, Альфа – банк, Агропромкредит, Авангард, Сургутнефтегазбанк.

ТЦ «Росич» работает каждый день с 10.00 до 22.00 часов.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 176 000 РУБ.
Цена за м²: 2 011 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 24 137 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Магазин

Площадь: 87,5 м²
Дата обновления объявления: 16/05/2017
Дата публикации объявления: 16/02/2016
Номер в каталоге: 148890988

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk or f t g+

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-175199115

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

372 000 РУБ. Офис в аренду

Энгельса,11, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Компания:

Деловой Дом на Архиерейской

Размещает объявления: 4 года

Открыть другие объекты на продажу: 2

Открыть другие объекты в аренду: 36

Всего за 3 месяца: 12

Показать номер



Связаться с владельцем

8 346 255-07-88

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-175199115

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

372 000 РУБ. Офис в аренду

Энгельса,11, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 346 255-07-88

Офисное помещение, 248 м²

Предлагается в аренду офисные помещения в ТЦ «Сибирь», г. Сургут, ул. Энгельса, 11. Преимущества аренды в ТЦ «Сибирь»:

- + высокий трафик;
 - + 1 этаж
 - + гибкие планировочные решения;
 - + отдельный вход;
 - + выделенное место для вывески на фасаде здания;
 - + возможность дополнительного размещения рекламы на фасаде и внутри центра;
 - + витрина: панорамное остекление;
 - + регулируемая парковка перед зданием на 50 м/мест.
- Аренда от собственника - БЕЗ комиссии.
Звоните! С удовольствием ответим на все Ваши вопросы!

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 372 000 РУБ.

Цена за м²: 1 500 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 18 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 248 м²

Дата обновления объявления: 17/05/2017

Дата публикации объявления: 08/12/2016

Номер в каталоге: 175199115

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +7912398328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-180328016

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

177 000 РУБ. Магазин в аренду

ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 346 297-40-90

Компания:

частное лицо

Размещает объявления: 4 года 4 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 8](#)

Всего за 3 месяца: 7

📞 Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

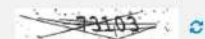
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-180328016

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

177 000 РУБ. Магазин в аренду

ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 346 297-40-90

Тц Клубника

Сдам торговую площадь на 1 этаже торгового центра

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 177 000 РУБ.

Цена за м²: 1 301 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 15 618 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 136 м²

Дата обновления объявления: 02/05/2017

Дата публикации объявления: 24/03/2017

Номер в каталоге: 180328016

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Расположение

ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Центральный

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-168416405

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

150 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду

ул Игоря Киртбая 18, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Компания:

Олег

Размещает объявления: 1 год 3 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок:

36993

Связаться с владельцем

8 904 472-97-70

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-168416405

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

150 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду

ул Игоря Киртбая 18, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 904 472-97-70

Помещение свободного назначения, 150 м²

Сдается помещение в ЖК «Жемчужина Югры», на пересечении улиц с высоким автомобильным и пешеходным трафиком, обладает хорошей визуальной доступностью и прекрасно просматривается с перекрестка ул. Игоря Киртбая / Югорский тракт. Первая линия, парковка, два отдельных входа (с первой линии - второй этаж, со двора - первый). Панорамное остекление, сдвоенный санузел. Отделка черновая, со свободной планировкой. В ЖК «Жемчужина Югры» построено 610 квартир (на 1 463 жителя), рядом находятся остановочный комплекс, выезд на Югорский тракт (300 м), автовокзал, торговый центр «Магас», офисы Сбербанка и СНГБ. Арендная плата 1000 руб/м2. в мес. Коммунальные услуги оплачиваются арендатором отдельно.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 150 000 РУБ.

Цена за м²: 1 000 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое

Площадь: 150 м²

Дата обновления объявления: 15/05/2017

Дата публикации объявления: 22/08/2016

Номер в каталоге: 168416405

Введите символы с картинок:

36993

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183556224

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

24 000 РУБ. Магазин в аренду

Свободы 6-р дом 2, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Компания:

Рустам

Размещает объявления: 4 года 1 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

89004

Связаться с владельцем

8 346 264-43-66

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183556224

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

24 000 РУБ. Магазин в аренду

Свободы 6-р дом 2, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 346 264-43-66

Торговое помещение, 24 м²

Сдаются офисные помещения в центре Сургута, Бульвар Свободы 2 (Торговый Комплекс "Центральный"). (от 24 кв. м. до 800м. кв)

Хороший ремонт, круглосуточная охрана, уборка помещений входит в стоимость аренды.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

💬 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 24 000 РУБ.

Цена за м²: 1 000 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 24 м²

Дата обновления объявления: 29/05/2017

Дата публикации объявления: 19/05/2017

Номер в каталоге: 183556224

Введите символы с картинки:

89004

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Расположение

Свободы 6-р дом 2, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Центральный

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-178614494

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

136 000 РУБ.

Коммерческая недвижимость в аренду

ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 346 297-40-90

Компания:

частное лицо

Размещает объявления: 4 года 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Открыть другие объекты в аренду: 8

Всего за 3 месяца: 7

☎ Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

63287

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-178614494

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business O

136 000 РУБ.

Коммерческая недвижимость в аренду

ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Помещение свободного назначения, 136 м²

Помещение на втором этаже тц клубника

📝 Создать заметку

🖨 Распечатать

🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 136 000 РУБ.

Цена за м²: 1 000 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое

Площадь: 136 м²

Дата обновления объявления: 29/05/2017

Дата публикации объявления: 20/02/2017

Номер в каталоге: 178614494



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Расположение

ул 30 лет Победы, 50, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Центральный

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183831419

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

38 000 РУБ. Магазин в аренду

ул Григория Кукуевецкого, 15, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 922 252-42-36

Компания:

Игорь

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

[Открыть другие объекты в аренду: 2](#)

Всего за 3 месяца: 7

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

17851

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183831419

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

38 000 РУБ. Магазин в аренду

ул Григория Кукуевецкого, 15, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 922 252-42-36

Торговое помещение, 46 м²

Круглосуточный доступ!!! Отдельный вход
Сдается площадь в торгово-офисном центре "АТЛАНТ".
Первая линия, Первый этаж.
Помещение прямоугольной формы
ЖКУ включены в арендную плату.
Возможность размещения вывески на фасаде здания.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 38 000 РУБ.

Цена за м²: 826 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 9 913 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 46 м²

Дата обновления объявления: 24/05/2017

Дата публикации объявления: 24/05/2017

Номер в каталоге: 183831419

Расположение

ул Григория Кукуевецкого, 15, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

17851

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183085611

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

36 000 РУБ.

Магазин в аренду

пр. Пролетарский, д. 11, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Восточный

★ В избранное



Компания:

Анна

Размещает объявления: 2 года 6 мес.

[Открыть другие объекты в аренду: 1](#)

Всего за 3 месяца: 4

☎ Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

12152

Связаться с владельцем

8 922 777-47-47

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183085611

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

36 000 РУБ.

Магазин в аренду

пр. Пролетарский, д. 11, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Восточный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 922 777-47-47

Торговое помещение, 45 м²

Сдается торговое помещение 45 кв.м., с окнами, подведена вода, на 1-ом этаже в ТЦ "Каскад", пр. Пролетарский, д. 11. Стоимость 1 кв.м. - 800 рублей коммунальные платежи включены. Летние каникулы - аренда 50%.

В торговом центре находятся следующие арендаторы:

1 этаж: Универсам "Пятерочка", Райффайзенбанк, разливное пиво, ателье, аптека, ломбард, отдел цветы.

2 этаж: отдел праздников "Счастливы вместе", детская одежда "Карамель", парикмахерская "Отличная", Студия танцев, агентство недвижимости "Мегаполис", туристическое агентство "Sunmar", UNIVERSE VAPE SHOP.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 36 000 РУБ.

Цена за м²: 800 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 45 м²

Дата обновления объявления: 11/05/2017

Дата публикации объявления: 11/05/2017

Номер в каталоге: 183085611

Расположение

пр. Пролетарский, д. 11, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

12152

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-161586362

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

242 800 РУБ. Магазин в аренду

Югорская улица, 34, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Компания:

Частное лицо

Размещает объявления: 4 года 2 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 6

Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

34627

Связаться с владельцем

8 952 715-77-22

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-161586362

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

242 800 РУБ. Магазин в аренду

Югорская улица, 34, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 952 715-77-22

Торгово-офисное помещение, 303.5 м²

Сдается торговое помещение общей площадью 303,5 кв.м по адресу ул. Югорская 34. Торговая площадь расположена на первом и цокольном этажах ТЦ Невский. Первый этаж 163,5 кв.м - цена аренды 1100 руб/кв.м; цокольный этаж - 140 кв.м - цена 600 руб/кв.м. Отдельный вход в помещения слева с торца здания. Возможна частичная аренда. Якорные арендаторы ТЦ: торговая сеть "Пятерочка" и "Красное и Белое". Удобная транспортная развязка, собственная парковка на 20 машиномест, высокий покупательский трафик.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 242 800 РУБ.

Цена за м²: 800 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 303.5 м²

Дата обновления объявления: 06/05/2017

Дата публикации объявления: 07/06/2016

Номер в каталоге: 161586362

Расположение

Югорская улица, 34, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Центральный

34627

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183304457

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

240 000 РУБ. Магазин в аренду

ул. 30 лет Победы 66, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Компания:

ООО ТЦ "Богатырь"

Размещает объявления: 2 года 7 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 3

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Связаться с владельцем

8 922 796-65-90

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-183304457

Яндекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business

240 000 РУБ. Магазин в аренду

ул. 30 лет Победы 66, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 922 796-65-90

Торговое помещение, 300 м²

Предлагаю площадь в аренду в ТЦ "Богатырь" г. Сургут от 50,5 кв.м до 710 кв.м. Арендная ставка до 800 руб за кв.м
Сдаются гаражные боксы - арендная ставка 6 000 руб в месяц

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 240 000 РУБ.

Цена за м²: 800 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 300 м²

Дата обновления объявления: 15/05/2017

Дата публикации объявления: 15/05/2017

Номер в каталоге: 183304457



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Расположение

ул. 30 лет Победы 66, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-177532010

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

400 000 РУБ. **Офис в аренду**

ул. Энгельса, 11, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

★ В избранное



Компания:

Деловой Дом на Архиепской
Размещает объявления: 4 года
Открыть другие объекты на продажу: 2
Открыть другие объекты в аренду: 36
Всего за 3 месяца: 12

☎ Показать номер



Связаться с владельцем

8 346 255-07-88

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-177532010

Индекс Оценка Недвижимость Авто Прочее Другое прочее 2 Sberbank Business On

400 000 РУБ. **Офис в аренду**

ул. Энгельса, 11, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО
Центральный

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 346 255-07-88

Офисное помещение, 800 м²

площадь в здании ТЦ "Сибирь" (ул. Энгельса, 11).
- площадь: 800 кв.м.
- месторасположение: центр города, ул. Энгельса, 11;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- все коммуникации;
- регулируемая парковка перед зданием;
- размещение рекламы на фасаде и внутри центра;
- если необходимо предоставим офисную мебель в пользование бесплатно (!).
Коммунальные платежи и клининг оплачиваются дополнительно.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 400 000 РУБ.
Цена за м²: 500 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 6 000 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В
Площадь: 800 м²
Дата обновления объявления: 04/05/2017
Дата публикации объявления: 01/02/2017
Номер в каталоге: 177532010

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Копии документов, удостоверяющих компетенцию оценщика



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лумпов Игорь Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7114 № 108430, выдан 03.12.2014г.

Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » декабря 2007г., регистрационный № 002438

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 06 » июня 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023987 *

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)****№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002438 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002438 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лумпов Игорь Александрович
Паспортные данные: Сер. 7114 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени (код подразделения - 720-001) 03.12.2014
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лумпов Игорь Александрович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1
(Начальник Отдела Арбитражных, финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 434327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



Форма № 2-1-Учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что

ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ

пол муж.

дата рождения 11 июля 1969г.

место рождения г Тюмень

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 15 марта 1997г.

с присвоением ИНН **7 2 0 3 0 0 2 4 0 1 4 0**

налоговым органом
ИФНС России по г. Тюмени № 1

7 2 3 0

Начальник ИФНС России по
г.Тюмени №1



Г.И.Егоров

М.П.



серия 72 №001986902



Форма №

Р	6	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Лумпов Игорь Александрович
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Территориальное управление администрации г.Тюмени по Ленинскому административному округу
(наименование регистрирующего органа)

" 27 " ноября " 1996 " № 8557
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3	0	4	7	2	0	3	0	2	1	0	0	4	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи " 21 " января " 2004 "
(число) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника инспекции Л.Д.Трачук
(подпись, ФИО)





серия **72** №001951569

240 - Печать (1:1) (17); Москва, 2504, ул.Свишчова 10/1

СЕРТИФИКАТ**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-007357/17 ОТ «15» ФЕВРАЛЯ 2017 Г.**

«15» февраля 2016 г.

Тюменская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-745-007357/17 от «15» февраля 2017 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лумпов Игорь Александрович Паспортные данные: 71 14 108430, выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени, 03.12.2014г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных 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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «16» февраля 2017 года по «15» февраля 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 3 000 000,00 (Три миллиона).
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-745-007357/17 от «15» февраля 2017 г.
СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»	

От Страховщика: _____
(Самусенко Р.П., зам. директора филиала СПАО «Ингосстрах» в
Тюменской области, доверенность № 5278845-745/16 от 05.12.2016 г.)
_____ М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ФИНИОРКОНСАЛТИНГ"
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
НАСЫРОВ РЕНАТ ЗАМИЛЬЕВИЧ**

Адрес для корреспонденции: 625002, г. Тюмень, а/я 5581

Тел./факс: (3452) 67-87-80

Исх. № б/н
«19» мая 2017г.

ИП Лумпову И.А.,
г. Тюмень,
ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

Перечень арендаторов ООО «ФЮК» в нежилом помещении, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г. Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 на 18 мая 2017г.

№, п/п	Наименование	Кабинет	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Цена за кв.м., руб. в мес.*	Размер арендной платы, руб. в мес. с НДС
1	Трудовая миграция	1,2	88	700	61 600,00
2	Свободный (не сдано в аренду)	3	37,2	-	-
3	Свободный (не сдано в аренду)	4	39	-	-
4	Свободный (не сдано в аренду)	5	40,6	-	-
5	Свободный (не сдано в аренду)	6	24,2	-	-
6	ООО Трэвел Югра	7	19,8	650	12 870,00
7	ООО Лабиринт	7	19	1700	32 300,00
8	ООО Спорт экстрим	8	40,7	700	28 490,00
9	ИП Болдырева	9	35,9	650	23 335,00
10	ООО Анна Трэвел	10	37,3	950	35 435,00
11	Свободный (не сдано в аренду)	11	39	-	-
12	Свободный (не сдано в аренду)	12	68,4	-	-
13	Свободный (не сдано в аренду)	14	73,8	-	-
14	ИП Колесников	15	36,8	600	22 080,00
15	Свободный (не сдано в аренду)	16	36,2	-	-
16	ИП Слесарев	17	36,8	1000	36 800,00
17	ИП Максимова	18	36,1	600	21 660,00
18	ИП Юсибаев	19	38,3	600	22 980,00
19	Свободный (не сдано в аренду)	20	40,3	-	-
20	ООО Ватек	22	32,7	600	19 620,00
21	Ивановский текстиль	23-28	667	500	333 500
22	ИП Амелин	цоколь	3	700	2 100,00
23	ИП Царыцина	1этаж	10	1000	10 000,00
24	ИП Новиков	1этаж	1	3500	3 500,00
25	ПАО Сбербанк	1,2этаж	1304	1600	2 086 400,00
26	АО СНГБ	1этаж	792,6	1801,2	1 427 625,00
27	Свободный (не сдано в аренду)	1этаж	758,3	-	-
Итого					4 180 295,00

Конкурсный управляющий
ООО «ФинЮрКонсалтинг»



/ Насыров Р.З.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ФИНЮРКОНСАЛТИНГ"
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
НАСЫРОВ РЕНАТ ЗАМИЛЬЕВИЧ**

Адрес для корреспонденции: 625002, г. Тюмень, а/я 5581
Тел./факс: (3452) 67-87-80

05 «июня» 2017года

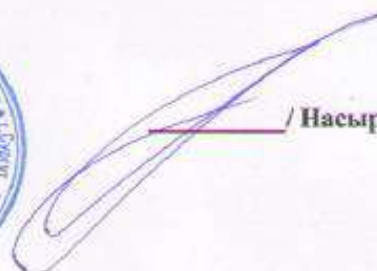
Справка

Расчет амортизации по объекту ТК «Центральный» находящегося по адресу: ХМАО-Югра,
г. Сургут, Бульвар Свободы, дом 2:

1. Стоимость объекта на 05.10.2010года - 273 225 000(Двести семьдесят три миллионов двести двадцать пять тысяч)рублей / 300(триста месяцев, 8-ая амортизационная группа) = 910 750,00(Девятьсот десять тысяч семьсот пятьдесят) рублей x 79 (Семьдесят девять месяцев, с 01.11.2010г. по 05.2017г.) месяцев = 71 949 250(Семьдесят один миллион девятьсот сорок девять тысяч двести пятьдесят) рублей - сумма амортизации по объекту.

Конкурсный управляющий
ООО «ФинЮрКонсалтинг»



 / Насыров Р.З.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ФИНИОРКОНСАЛТИНГ"
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
НАСЫРОВ РЕНАТ ЗАМИЛЬЕВИЧ**

Адрес для корреспонденции: 625002, г. Тюмень, а/я 5581
Тел./факс: (3452) 67-87-80

Исх.№ б/н
«19» мая 2017г.

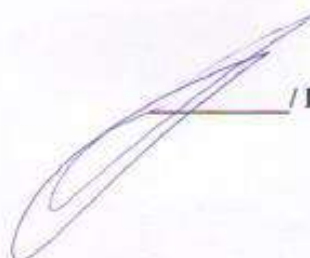
ИП Лумпову И.А.,
г. Тюмень,
ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

Расходы ООО «ФинЮрКонсалтинг»
на содержание нежилого помещения, общей площадью 5 463 кв. м., адрес: ХМАО - Югра, г.
Сургут, бульвар Свободы 2, Блок 2 в месяц

1. Электроснабжение – 150 000 рублей;
2. Теплоснабжение – 180 000 рублей;
3. Водоснабжение – 20 000 рублей;
4. Сантехник – 20 000 рублей;
5. Кофорт-Сервис (клининговые услуги) – 40 320руб;
6. Гарант-Охрана (охранные услуги, видеокамера, пожар.сигнализация) – 75 520руб;
7. Электрик – 22 080руб;
8. Дворник(завхоз) – 34 000руб;
9. Бухгалтер – 40 000руб.

Итого: 581 920 рублей

Конкурсный управляющий
ООО «ФинЮрКонсалтинг»

 / Насыров Р.З.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

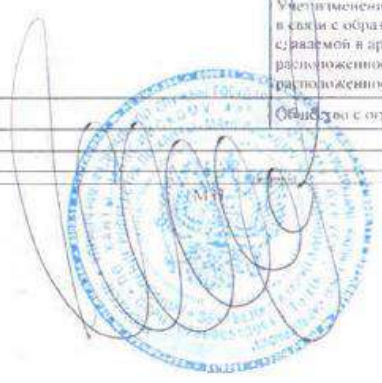
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АВТНОМНОМУ ОКРУГУ – ЮГРЕ
Государственное учреждение государственного задания

Раздел 1

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:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов	Всего листов выписки
13.04.2017				
Кадастровый номер			86:10:0101014:705	
Номер кадастрового квартала			86:10:0101014	
Дата присвоения кадастрового номера			06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер			Цивилитарный номер: 250311/001/001112140/0001/20003	
Адрес			Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, п-р. Свободы, д. 2, блок 2	
Площадь, м ²			546,30	
Наименование			Нежилое помещение	
Назначение			Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места			Этаж № цокольный, Этаж № 1, Этаж № 2	
Вид жилого помещения			данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.)			117663732,90	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости			86:10:0101014:87	
Виды разрешенного использования			данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, к жилым помещениям в составе дома для индивидуального использования или в составе дома коммерческого использования			данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки			Учтенный помещения с кадастровым номером 86:10:0101014:705 в связи с образованием части помещения, площадью 550,0 кв.м., передаваемой в аренду. Сдается в аренду нежилое помещение (№ 1, 2, 3, 4, 5) расположенное на 1 этаже, общей площадью 550,0 кв.м., расположенное в нежилом помещении общей площадью 546,30 кв.м.	
Податель выписки			Общество с ограниченной ответственностью "ФинЮрКонсалтинг"	
СХ. УДАРС. ТВИННБН РЕГИСТРАТОР			Гладкова О.С.	



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Лист № 2

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

Помещение	
Числ. №	Листов: 2
13.04.2017	(Всего листов раздела 2:)
Кадастровый номер	86:10:0101014:705
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "ФинКурКонсалтинг", ИНН 8602170276, ОГРН 1108602004367
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Собственность, № 86:10:0101014:705-86/03/2017-6 от 13.04.2017
3. Документы-основания	3.1 Апелляционное определение от 28.09.2016, выданный орган: Судебная коллегия
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1.1 вид	Аренда
дата государственной регистрации	06.10.2014
номер государственной регистрации	86-86-03/138/2013-286
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 25.11.2013 на 10 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Сургутнефтегазбанк", ИНН 8602190258
основание государственной регистрации	Договор купли-продажи недвижимого имущества в редакции дополнительного соглашения №1 от 23.09.2014 от 26.12.2011, Договор аренды имущества от 14.11.2013 №133-13/А, дата регистрации 25.11.2013, №86-86-03/138/2013-286
4. вид	Аренда. Арендная площадь 1304,4 кв.м. нежилое помещение, назначение: торговое, общая площадь 5463 кв. м, расположенное на первом и втором этажах торгового комплекса "Центральный", по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, бульв. Свободы, 2, Блок №2, этаж цоколь, 1, 2, номера на поэтажном плане цоколь с 1 по 59, 1 этаж с 1 по 39, 41-59, 2 этаж с 1 по 15, инв. № 71-136-001-001112140-0001-20002, лит. А, А1, А2, а, а1, а3, а4, кад. № 86:10:0101014:0030:21:136:001:001112140:0001-20002
дата государственной регистрации	06.10.2014
4.1.2 номер государственной регистрации	86-86-03/055/2012-227
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 13.06.2012 на 10 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН 7707083893
основание государственной регистрации	Договор купли-продажи недвижимого имущества в редакции дополнительного соглашения №1 от 23.09.2014 от 26.12.2011, Договор аренды недвижимого имущества от 04.06.2012 №888/а, дата регистрации 13.06.2012, №86-86-03/055/2012-227
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	такие отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона от лица третьего лица (органа)	такие отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
Гладкова О. С.	





Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
ул. Ленина, 54/1, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 33-54-25, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Ханты – Мансийск

«18» февраля 2014 г.

Дело №А75-10256/2013

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи Подгурской Н.И. при ведении протокола судебного заседания секретарем Тишиной А.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Инспекции федеральной налоговой службы по городу Сургуту о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» (ОГРН 1108602004367, ИНН 8602170276 адрес: 628400, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, Бульвар Свободы д.2) по упрощенной процедуре, без участия представителей

у с т а н о в и л :

Инспекция федеральной налоговой службы по городу Сургуту обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг».

В подтверждение вышеуказанного заявления заявитель представил решения и постановления о взыскании налогов, сборов, пеней, штрафов за счет имущества налогоплательщика (плательщика сборов) – организации, требования об уплате налога, сбора, пени, штрафа, решения о взыскании налогов, сборов, пеней, штрафов процентов за счет денежных средств на счетах налогоплательщика (плательщика сборов) - организации, в банках, постановления о возбуждении исполнительного производства, а также в силу пункта 2 статьи 39 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) указал наименование и адрес саморегулируемой организации – Некоммерческое партнерство . Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Гарантия», из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий в деле о банкротстве.

Определением арбитражного суда от 29.11.2013 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии со статьями 11, 39, 41, 42, 227, 230 Закона о банкротстве. Заявленной саморегулируемой организации –предложено представить сведения о кандидатуре для утверждения в качестве конкурсного

2

управляющего, изъявившей согласие быть назначенным на должность конкурсного управляющего отсутствующего должника с информацией о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

Как следует из материалов дела уполномоченный орган просит ввести в отношении должника процедуру конкурсного производства с применением упрощенной процедуры и включить в реестр требований кредиторов задолженность в размере 189 511 959 рублей 05 копеек, в том числе: 140 161 989 рублей 74 копейки – основной долг, 30 432 33 рублей 91 копейка – пени, 18 917 638 рублей 40 копеек – сумма по штрафам.

ООО «ФинЮрКонсалтинг» надлежащим образом извещено, своего представителя в суд не направило, возражений против требования уполномоченного органа не представило. Дело рассмотрено на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя должника.

Исследовав материалы дела, оценив имеющиеся доказательства, суд считает требования о признании ООО «ФинЮрКонсалтинг» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства подлежащими удовлетворению.

В силу статьи 227 Закона о банкротстве, если руководитель должника – юридического лица, фактически прекратившего свою деятельность, отсутствует, или установить место его нахождения не представляется возможным, заявление о признании отсутствующего должника банкротом может быть подано уполномоченным органом независимо от размера кредиторской задолженности. Заявление о признании отсутствующего должника банкротом подается уполномоченным органом только при наличии средств, необходимых для финансирования процедур банкротства.

Таким образом, для признания должника банкротом по упрощенной процедуре в порядке статьи 227 Закона о банкротстве необходима совокупность двух признаков: прекращение юридическим лицом своей деятельности и отсутствие руководителя должника – юридического лица или невозможность установления места его нахождения.

Как следует из материалов дела, ООО «ФинЮрКонсалтинг» зарегистрировано в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы про г. Сургуту 07.06.2010 за ОГРН 1108602004367. Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц адресом места нахождения ООО «ФинЮрКонсалтинг» является г. Сургут, Бульвар Свободы д.2

Руководителем ООО «ФинЮрКонсалтинг» согласно выписке из ЕГРЮЛ является директор Гладкова Анжелика Николаевна (том 2, л.д. 81).

Отсутствие должника по адресу, указанному в учредительных документах в качестве адреса его местонахождения, даже будучи доказанным, не свидетельствует о прекращении этим юридическим лицом своей деятельности. В соответствии с пунктом 1 статьи 227 Закона о банкротстве необходимы доказательства отсутствия не самого юридического лица в месте его нахождения, а руководителя юридического лица или невозможности установления места его нахождения.

В материалах дела отсутствуют и в суд не представлены доказательства отсутствия руководителя и (или) невозможности установления места его нахождения.

3

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что должник имеет орган управления, место нахождения которого представляется возможным установить, следовательно, отсутствует совокупность признаков, предусмотренных статьёй 227 Закона о банкротстве.

ООО «ФинЮрКонсалтинг» хозяйственной деятельности не ведёт, имущество должника заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве по общей процедуре. Указанные обстоятельства должником не оспорены и подтверждаются материалами дела, в том числе уведомлением Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре от 30.03.2013, Отделом Гостехнадзора г. Сургута от 29.08.2013, УМВД России по г. Сургуту, Департаментом имущественных и земельных отношений.

Имущество ООО «ФинЮрКонсалтинг» заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве по общей процедуре. Указанные обстоятельства подтверждаются материалами дела.

При таких обстоятельствах, учитывая, что установлены признаки, свидетельствующие об отсутствии имущества должника – юридического лица позволяющего покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве, суд приходит к выводу о наличии признаков отсутствующего должника применительно к статье 230 Закона о банкротстве.

Исходя из смысла статьи 124 Закона о банкротстве, принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечёт за собой открытие конкурсного производства сроком до шести месяцев.

Вместе с тем, суд считает возможным разъяснить, что в соответствии с пунктом 3 статьи 228 Закона о банкротстве конкурсный управляющий при обнаружении им имущества отсутствующего должника, позволяющего покрыть судебные расходы в связи с производством по делу о банкротстве, обязан направить ходатайство в арбитражный суд о прекращении упрощенной процедуры, применяемой в деле о банкротстве, и переходе к процедурам, применяемым в деле о банкротстве и предусмотренным Законом о банкротстве. По ходатайству конкурсного управляющего при обнаружении им имущества отсутствующего должника арбитражный суд выносит определение о прекращении упрощенной процедуры, применяемой в деле о банкротстве, и переходе к процедурам, применяемым в деле о банкротстве и предусмотренным указанным законом.

В силу положений статьи 28 Закона о банкротстве оплата опубликования сведений о принятом решении о признании отсутствующего должника банкротом производится арбитражным управляющим.

Кредиторы вправе предъявить свои требования к отсутствующему должнику в течение месяца со дня получения уведомления конкурсного управляющего (пункт 2 статьи 228 Закона о банкротстве).

Основания прекращения производства по делу о банкротстве, указанные в пункте 5 Постановления ВАС РФ № 67 отсутствуют.

Вместе с тем, согласно пункту 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2006 года №25 «О некоторых

4

вопросах, связанных с квалификацией и установлением требований по обязательным платежам, а также санкциям за публичные правонарушения в деле о банкротстве» проверка обоснованности и размера требований кредиторов, не подтверждённых вступившим в законную силу решением суда, осуществляется арбитражным судом не зависимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором, с другой стороны.

При установлении не подтверждённых судебным решением требований уполномоченного органа по налогам в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности и возможность принудительного исполнения которых в установленном налоговом законодательством порядке на момент их предъявления уполномоченным органом в суд не утрачена. Уполномоченный орган представил суду доказательства наличия задолженности по обязательным платежам. Доказательства погашения задолженности в полном объёме в материалах дела не имеются. Возможность принудительного взыскания указанной задолженности не утрачена, по своей правовой природе задолженность не является текущей.

При таких обстоятельствах сумма задолженности в размере 189 511 959 рублей 05 копеек, в том числе: 140 161 989 рублей 74 копейки – основной долг, 30 432 33 рублей 91 копейка – пени, 18 917 638 рублей 40 копеек - сумма по штрафам является обоснованной и подлежит включению в реестр требований кредиторов ООО «ФинЮрКонсалтинг».

Вместе с тем, согласно статье 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона, и размер вознаграждения конкурсного управляющего.

Заявитель указал наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой арбитражный суд должен утвердить конкурсного управляющего.

Согласно пункту 5 статьи 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

По запросу суда НП Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Гарантия» представлена кандидатура Насырова Рената Замильевича и мотивированное заключение о его соответствии требованиям к кандидатуре арбитражного управляющего.

В соответствии с представленными документами кандидатура Насырова Рената Замильевича, соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

5

В силу пункта 2 статьи 227 Закона о банкротстве порядок и условия финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве к отсутствующему должнику, в том числе размер вознаграждения конкурсного управляющего, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 Положения о порядке и условиях финансирования процедур банкротства отсутствующих должников, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2004 № 573 размер единовременного вознаграждения конкурсного управляющего за проведение процедуры банкротства отсутствующего должника составляет 10 000 рублей.

Вместе с тем, согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с должника в доход федерального бюджета взыскивается государственная пошлина в размере 4 000 рублей.

Руководствуясь статьями 20, 20.2, 45, 124, 127, 227, 228, 230 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167 – 170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры:

р е ш и л:

признать отсутствующее общество с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» Насырова Рената Замильевича (ИНН 722403954319, 625000, г. Тюмень, ул. Коммунаров д.4, а/я 4849)

Утвердить единовременное вознаграждение конкурсному управляющему общества с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» в размере 10 000 рублей.

Признать обоснованным и включить требование Инспекции федеральной налоговой службы по городу Сургуту в размере 856 446 рублей 71 копейка, в том числе: 939 418 рублей 92 копейки, в том числе: 887 830 рублей 99 копеек – основной долг, 44 509 рублей 53 копейки – пени, 7 078 рублей 40 копеек в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ФинЮрКонсалтинг» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 4 000 (Четыре) тысячи рублей.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства назначить к судебному разбирательству на 11 августа 2014 года на 09 часов 15 минут в помещении суда по адресу: ул.Ленина,54/1, зал 411.

Конкурсный управляющий уведомляет в письменной форме о банкротстве отсутствующего должника всех известных ему кредиторов отсутствующего должника, которые в течение месяца со дня получения уведомления могут предъявить свои

6

требования конкурсному управляющему в порядке, установленном статьей 71 настоящего Федерального закона.

Решение может быть обжаловано в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение 30 дней после его принятия (изготовления в полном объеме) путем подачи апелляционной жалобы.

Решение может быть обжаловано в двухмесячный срок со дня его изготовления в полном объеме в суд кассационной инстанции при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная жалоба и кассационная жалоба подаются через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Копию решения направить должнику, конкурсному управляющему, регулирующему и уполномоченному органам, саморегулируемой организации.

Судья

Н.И. Подгурская.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Город Сургут

Район города _____

Технический паспорт

**на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание, границы земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок**

№ 2 по бульвару Свободы
блок 2

Встроено-пристроенное нежилое помещение, расположенное
в цокольном, на 1-ом, 2-ом этажах 9-ти этажного
жилого дома.

Номер в реестровой книге	250341:001:001/012/001:0001/020002					
Инвентарный номер	71:156:001:001/012/001:0001/020002					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е
	10	001/014	0030	71:156:001:001/012/001:0001/020002		

Составлен по состоянию на

" 25 " марта 2011 г.
" " " 20 г.
" " " 20 г.

Напоминание

Литеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРП, изменению не подлежат.

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

**5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ
ЛИТЕРА**

Серия, тип проекта _____

Год постройки _____ переоборудовано _____ надстроено _____ в _____ году

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем _____ м³ в т.ч. Встроенных нежилых помещений _____ м³

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) _____ м²

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²

площадь квартир _____ м² в т.ч. жилая площадь _____ м²

б) нежилые помещения _____ м²

Ср. жилая площадь квартиры _____ м² Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

количество	1-комнатные			2-комнатные			3-комнатные			4-комнатные			5-комнатные			Всего							
	площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь							
	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

**7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ
С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ**

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах							
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 5463,0 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая	4806,0	657,0				
2	Производственная						
3	Складская						
4	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Кредитно-финансовая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культ.-просветительская						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Прочее						
	Итого:	4806,0	657,0				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

**11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ**

Год постройки: 1989		Литера А	Группа капитальности	1	Число этажей		1		
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки) и уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр. 7+гр. 8):100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	ж/б сваи		4	1	4	0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели		35	1	35,0	0		
3	Перегородки	ж/б панели, кирпичные, гипсокартон							
4	Перекрытия	чердачные							
4		междуэтажные	ж/б плиты	12	1	0,12	0		
4		подвальные							
5	Крыши								
6	Полы	бетонные, плитка, линолеум,		11	1	11	0		
7	Проемы	окна	м/пластиковые	6	1	6,0	0		
7		двери	простые, металлические						
8	Отделка	внутренняя	обои, плитка	5	1	5	0		
8		наружная	м/сайдинг						
9	Отопление	печи							
		калориферное							
		АГВ							
		другое							
	Электро- и сантехнические устройства	центральное	центральное						
		электричество	скрытая проводка		17	1	17,0	0	
		водопровод	центральная						
		канализация	центральная						
		горячее водоснабжение	центральное						
		ванны							
		газоснабжение							
		напольные электромат.							
		телефон							
радио									
телевидение									
сигнализация									
мусоропровод									
лифт									
10	Крыльцо, лестницы								
ИТОГО:				100	-	79,14	-		

% износа, приведенный к 100 по формуле: _____ = 0 %

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

**11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ**

Год постройки		2008		Литера А1	Группа капитальности	1	Число этажей	3	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Техническое состояние (осадка, трещины, спилы и т.д.)	Уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр.7хгр.8):100
1	2	3		4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ж/бетонный свайный							0
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели							0
		кирпичные							
3	Перегородки	ж/бетонные, кирпичные, гипсокартон							0
4	Прочие	чердачные		ж/б монолитное					0
		междуэтажные		ж/бетонные					
		подвальные		ж/бетонные					
5	Крыша	рулонная							
6	Полы	бетонные, плитка							0
7	Проемы	окна		м/пластиковые, витражи, алюминиевые, стеклопакеты					0
		двери		простые, металлические					
8	Отделка	внутренняя		побелка, плитка, подвесной потолок					0
		наружная		керамогранит					
9	Отопление	печи							0
		калориферное							
		АГВ							
		другое							
	центральное		центральное						0
	Электроснабжение		скрытая проводка						
	водопровод		центральный						
	канализация		центральная						
	горячее водоснабжение		центральное						
	ванны								
	газоснабжение								
	напольные электронит.								
	телефон								
	радио								
телевидение									
сигнализация									
мусоропровод									
лифт									
вентиляция		приточно-вытяжная						0	
10	Крыльца, лестницы	бетонные							
ИТОГО:					100	-			

% износа, приведенный к 100 по формуле: _____ - 0 %

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

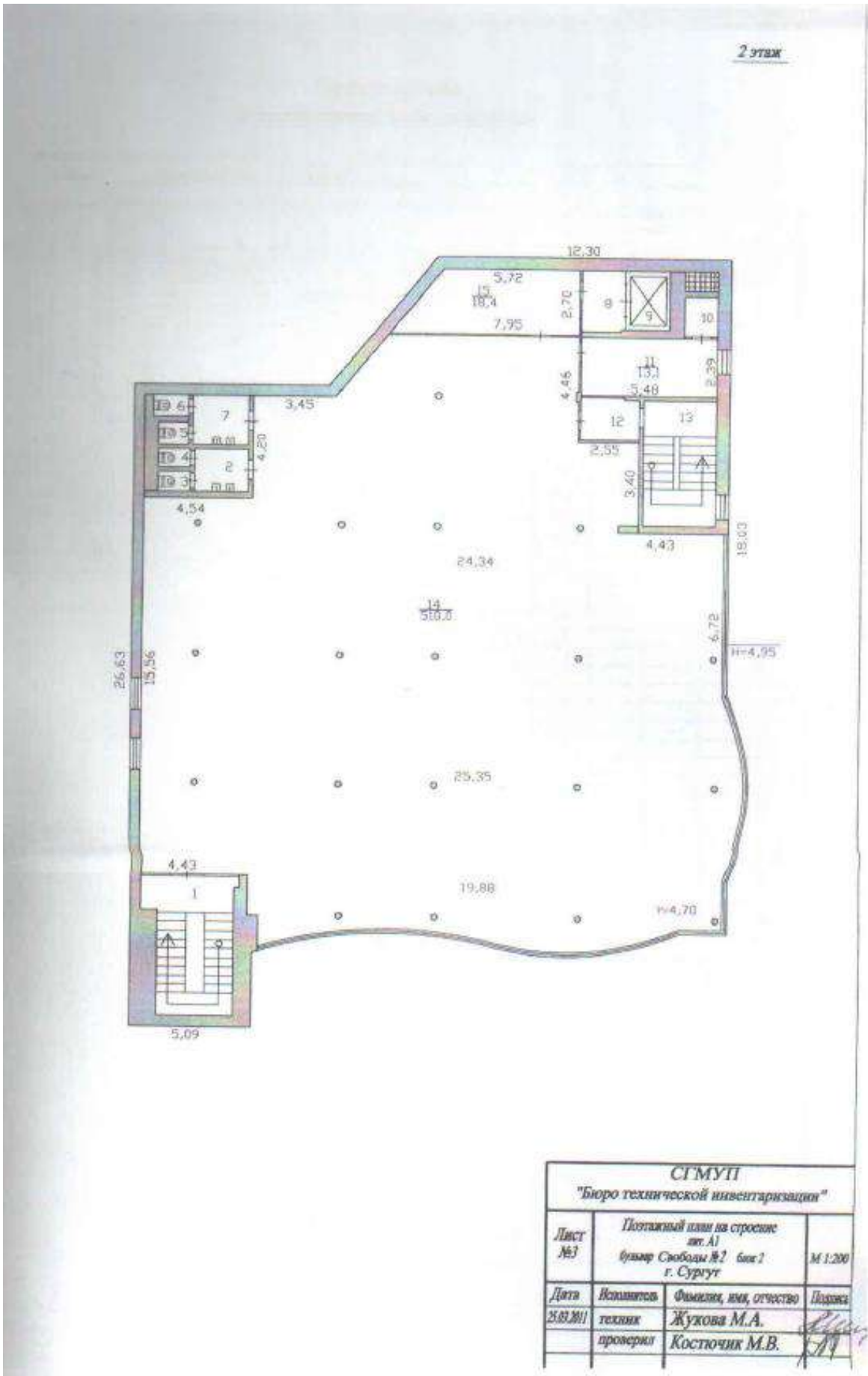


Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Приложение к техническому паспорту
на здание (строение)

Экспликация
к поэтажному плану строения

Муниципальное образование в городе (уровень населенной)

Сургуте

Полномочия

Свободы №2

блок 2

№

№ п/п	Этаж по плану	Этаж	Номер помещения (коридора)	Истор. назначение (маршрут) типа складов и т.д.	Назначение частей помещений, жилых комнат, консьержских помещений, кладов, комнат, кухни, коридор и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под размещение				Высота помещений, этажу, строениям	Высота помещений по внутр. обмеру
							зрское		вспомогат. (подсобн.)			
							основная	вспомогат. (подсобн.)	основная	вспомогат. (подсобн.)		
8	9	10	11	12	13							
А1	А1		1	коридор	$2,05*47,22+3,55*8,61-1,71*2,66-0,41*0,26$	122,7					2,90	
			2	помещение	$2,93*1,80$		5,3					
			3	помещение	$3,70*4,67-3,70*1,93$		10,1					
А1	А1		4	тамбур	$2,94*8,58$		25,2				3,05	
			5	коридор	$46,10*2,05+8,78*4,25-1,06*2,82-0,80*1,95-0,86*0,50$		126,8				2,90	
А1	А1		6	тамбур	$2,96*7,98-0,54*6,60$		20,1					
			7	помещение	$3,60*2,02+1,02*0,49-0,45*1,64+0,42*1,33+0,08*0,42$		7,6					3,05
			8	теплоузел	$4,64*2,32-0,20*1,20-0,60*1,00$		9,9					
			9	душевая	$1,54*1,88-0,70*0,50$		2,5					
			10	туалет	$0,88*1,73$		1,5					
			11	туалет	$0,89*1,66$		1,5					
			12	туалет	$1,01*1,65$		1,7					
			13	умывальная	$4,68*2,04-0,21*0,51$		9,4					
			14	коридор	$2,04*2,04-1,33*0,40-0,81*0,27$		3,4					
			15	лифтовая шахта	$2,13*1,72$		3,7					
			16	помещение	$5,26*4,60-2,46*4,35-0,47*0,67$		13,2					
			17	лестничная	$5,01*4,71-0,12*3,20+0,91*2,25$		25,3					
			А1	А1		18	помещение	$3,53*4,82+(4,27+4,82)*2*1,08-0,30*1,04+1,46*0,55$	22,4			
19	помещение	$4,74*4,60-0,20*0,20-0,33*0,68+0,81*1,44$				22,7						
А1	А1		20	помещение	$12,96*4,52-(0,77*1,77)*2-2,32*0,85)*2$	51,9						
			21	помещение	$5,27*1,53-0,64*1,04-1,22*0,43$	6,9						
			22	помещение	$4,28*3,47-0,95*2,34$	12,6						
			23	помещение	$3,78*2,95-0,66*1,55-0,82*1,17$	9,2						
			24	помещение	$5,76*3,00$	17,3						
			25	подсобное	$1,04*3,00$	3,1						
			26	торговый зал	$6,62*10,11+6,28*10,60+5,38*16,73+3,77*20,44+0,31*0,90+3,35*0,41+2,27*1,41+1,20*2,70+1,05*1,22-0,35*1,63-0,39*1,69-0,34*1,78-0,60*2,05-0,40*1,89-1,60*0,35-0,98*1,91-0,60*1,76-0,70*1,75-0,53*0,51-1,89*1,83*2-2,18*1,74-2,13*1,86-1,85*1,86-1,86*1,82$	279,6						
27	торговый зал	$2,50*3,72+0,87*4,56+1,14*4,26+0,50*6,30+1,58*1,17+2,80*7,27+1,95*3,41+0,15*0,24$	50,2									
28	торговый зал	$7,34*5,72-2,06*1,63-1,52*1,32-1,72*0,54-1,32*0,30-2,05*0,07-1,20*0,07$	35,1									

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Этаж	Площадь по плану	Этаж	Площадь помещений (кадровые)	Номер помещения (кадровый) торг. объект, ж.т.п.	Назначение частей помещений, жилые комнаты, квартиры, помещения, классы, кабинеты, кухни, коридор и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под размещение				Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
							торговых		подсобных			
							основная	вспомогат. (полосы)	основная	вспомогат. (полосы)		
8	9	10	11	12	13							
				29	торговый зал	$7,13*6,52-0,95*1,11-1,15*2,02-2,06*1,92-1,96*1,17$	36,9					
				30	торговый зал	$8,31*5,34-1,06*2,55-2,52*0,74-0,74*1,97-1,36*1,22$	36,7					
				31	торговый зал	$8,48*5,10-0,93*2,52-2,41*0,76-0,54*1,62-1,79*0,91$	36,6					
				32	торговый зал	$7,14*7,21-2,71*1,28-1,05*0,70-0,88*1,81-1,83*2,50$	41,1					
				33	торговый зал	$7,25*5,42-0,99*1,25-1,37*1,14-1,00*1,85-1,99*0,99$	32,7					
				34	умывальная	$2,30*4,67-0,23*1,51-1,97*0,58$		9,3				
				35	туалет	$1,66*0,90$		1,5				
				36	туалет	$1,66*0,90$		1,5				
				37	душевая	$1,66*0,90$		1,5				
				38	охрана	$1,60*2,15$		3,4				
				39	подсобное	$1,66*3,54$		5,9				
				40	торговый зал	$5,21*5,25-0,28*1,81-1,77*1,48$	24,2					
				41	торговый зал	$6,37*8,36-1,72*0,80-0,81*2,44-2,04*2,72-2,06*1,82$	40,6					
				42	торговый зал	$5,44*8,70-1,00*1,80-1,70*0,77-0,95*2,45-2,71*1,06$	39,0					
				43	торговый зал	$5,32*6,00-1,07*1,67-1,62*0,70+2,30*3,55$	37,2					
				44	торговый зал	$13,85*8,57-1,62*1,25-2,58*1,03-1,85*3,55-2,67*3,75-2,20*2,67-1,80*2,00$	88,0					
				45	торговый зал	$8,44*5,97-1,92*2,58-2,07*1,66-1,76*0,61-0,50*3,21$	39,3					
				46	подсобное	$1,45*2,60$		3,8				
				47	торговый зал	$8,00*8,65-1,62*3,51-0,96*1,62-1,02*2,65-2,68*3,68$	49,4					
				48	торговый зал	$8,42*5,20-1,05*1,65-1,68*0,96-0,91*2,57-2,66*0,83$	35,9					
				49	торговый зал	$8,53*5,27-0,88*1,59-1,60*1,01-0,90*2,70-0,82*2,70$	37,3					
				50	торговый зал	$6,02*8,63-1,62*1,77-1,62*1,00-2,03*3,05-0,84*2,76$	39,0					
				51	торговый зал	$0,76*3,11+1,95*3,08+2,60*3,23+5,22*3,36+2,07*3,73-0,09*0,27+5,60*3,22+1,50*0,62+2,25*3,32$	68,4					
				52	торговый зал	$4,50*0,80+5,97*3,86+3,80*1,88+2,04*3,89+1,88*3,39+3,50*5,23+2,16*3,43$	73,8					
				53	торговый зал	$6,36*7,47-1,77*1,77-1,78*2,17-2,22*1,10-0,70*1,82$	36,8					
				54	торговый зал	$8,92*5,15-1,14*3,05-3,13*0,73-0,93*2,24-2,22*0,86$	36,2					
				55	торговый зал	$8,88*5,36-1,25*2,91-3,12*0,75-0,98*2,27-2,24*1,14$	36,8					
				56	торговый зал	$6,14*7,58-1,03*1,71-1,58*1,74-1,80*2,10-2,29*0,93$	36,1					
				57	торговый зал	$6,31*7,57-1,64*2,30-2,10*0,67-0,57*1,77-1,62*2,00$	38,3					
				58	торговый зал	$8,73*6,30-1,04*1,70-1,84*2,05-2,74*1,77-1,21*2,64$	41,4					
а4		а4		59	тамбур	$6,01*2,42-0,52*3,05$		13,0				2,50

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

№ п/п	Этаж	Литера по плану	Этаж	№ п/п помещения (карты)	№ п/п помещения (карты) по складу, и т.д.	Назначение частей помещения, жилая комната, нежилая комната, класс. комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под:				Итого по помещению, этажу, этажу	Высота помещений по плану, обмеру
								торговое		жилая			
								эксплуат.	эксплуат. (площадь)	эксплуат.	эксплуат. (площадь)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
							Итого по этажу:	1573,2	349,3			1922,5	
		A	1	1		кабинет	$7,06*5,80-2,47*0,24-0,58*0,33-1,46*0,12$	40,0					2,75
				2		кабинет	$2,83*5,77-0,34*0,24-1,35*0,08-0,17*0,69$	16,0					
				3		санузел	$1,08*2,90-0,31*0,68$		2,9				
				4		коридор	$5,80*7,04-0,20*1,05+2,95*0,45+0,84*3,23-0,25*0,59-1,55*2,47-0,12*0,45$		40,6				
		A1		5		торговый зал	$20,08*10,84+0,33*1,20-0,33*0,33*8-0,21*0,33*4$	216,9					3,55
		A1		6		кабинет	$5,79*3,58-0,84*0,12-0,35*0,60$	20,4					2,75
				7		кабинет	$7,13*5,78-1,50*0,18-0,24*1,47-0,37*0,82-0,45*1,01$	39,8					
				8		помещение	$2,56*4,25$	10,9					
				9		помещение	$4,25*2,77+3,23*1,30-0,31*0,27*2$	15,8					
				10		санузел	$1,19*2,92-0,53*0,31$		3,3				
				11		коридор	$3,01*1,05+2,67*2,79$		10,6				
				12		помещение	$2,80*5,81-0,59*0,29-0,50*0,26$	16,0					
				13		помещение	$2,83*5,81-0,28*0,47-0,26*0,98+0,42*2,45$	17,1					
				14		помещение	$9,73*5,80+3,23*1,30-(0,19*0,30)*2-0,46*0,20-0,43*0,12-0,70*0,20$	60,2					
				15		кабинет	$7,00*5,79-1,41*0,22-0,23*2,46-0,80*0,38$	39,4					
				16		кабинет	$7,07*5,79-1,30*0,12-0,12*1,41-0,75*0,20-0,40*0,67$	40,2					
				17		помещение	$7,04*5,79+3,24*1,30-(0,27*0,27)*2-0,43*0,21-0,30*3,01-0,73*0,30-0,40*0,12$	43,6					
				18		помещение	$2,83*4,16-0,12*1,36-0,12*0,57$	11,5					
				19		помещение	$5,81*2,85-0,12*0,49-0,32*0,12-0,12*1,54$	16,3					
				20		помещение	$10,04*5,80+3,24*1,24-(0,13*0,10)*2-(0,28*0,18)*2-0,52*0,40-3,03*0,23-0,49*0,23$	61,0					
				21		щитовая	$3,00*2,08-(0,30*0,23)*2$		6,1				
				22		помещение	$2,70*1,52+1,57*0,66-0,12*0,40$		5,1				
				23		помещение	$3,14*2,94$		9,2				
				24		помещение	$3,68*3,40-0,24*0,18-0,43*1,85$		11,7				
				25		помещение	$3,06*2,17$		6,6				
				26		умывальная	$2,17*1,96$		4,3				
				27		туалет	$1,68*1,16$		1,9				
				28		туалет	$1,68*0,86$		1,4				
				29		туалет	$1,43*1,16$		1,7				
				30		душевая	$0,92*1,44$		1,3				
				31		умывальная	$1,97*2,16$		4,3				
				32		коридор	$1,44*3,52-0,18*1,20$		4,9				
		A1		33		торговый зал	$16,16*24,10-2,30*11,12-0,34*2,97-1,08*7,00+8,22*17,20-0,44*15,34+15,99*5,65-0,75*1,19+4,52*15,72+5,44*2,66-0,42*0,83-0,12*0,22-(0,15*0,33)*3-(0,34*0,33)*23-2,84*2,05$	656,0					3,55

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т. ч. предназначенная под помещение				12	13
							торговое					
							8	9	10	11		
				13	лестничная	3,07*5,12		15,7				
				14	помещение	$12,46*19,76-$ $4,54*4,20+(2,84*8,03)/2+1,69*0,4$ $6+(0,39*2,66)/2+(0,39*2,56)/2+(5,$ $04*2,28)/2+(4,47*5,37)/2+27,25*1$ $1,88-7,16*6,98-3,40*3,61-$ $0,32*0,82-$ $0,41*0,12+(3,85*0,94)/2+(3,76*0,9$ $4)/2+(2,46*0,80)/2+(1,04+0,80)/2*$ $2,52+(1,04+0,75)/2*2,38+(0,25+0,$ $75)/2*2,69-(3,14*(0,14*0,14))/19-$ $(7,95+5,72)/2*2,70$	510,0					
				15	помещение	$(7,95+5,72)/2*2,70$	18,4					
						Итого по 2 этажу:	541,5	64,7		606,2		
						Итого:	4806,0	657,0		5463,0		

ДОГОВОР № 088/а
аренды недвижимого имущества
(встроено-пристроенное нежилое помещение)

г. Сургут, ХМАО-Югра

« 04» июня 2012 г.

Открытое Акционерное общество «Сбербанк России», в лице управляющего Сургутского отделения № 5940 Сбербанка России Саиткулова Ильдуса Фаргатовича, действующего на основании Устава Сбербанка России, положения о Сургутском отделении № 5940 Сбербанка России, доверенности № 01-1253 от 07.03.2012г., именуемый в дальнейшем АРЕНДАТОР, с одной стороны и Закрытое Акционерное общество «Финпромгаз», именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице директора Городович Марии Павловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное возмездное владение и пользование (аренду) часть встроено-пристроенных нежилых помещений, назначение торговое, инв. № 71:136:001:001112140:0001:20002, кадастровый (или условный) №86:10:0101014:0030:71:136:001:001112140:0001:20002 (далее Помещение) общей площадью 1304,4 (одна тысяча триста четыре и четыре десятых) кв. м., расположенное на первом и втором этажах торгового комплекса «Центральный», по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, бульвар Свободы, д.2, для размещения Дополнительного офиса и Центра развития бизнеса Сургутского отделения №5940 ОАО «Сбербанк России».

1.2. Указанное помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании договора купли-продажи от 18.10.2011г, Свидетельства о государственной регистрации права серия 86 АБ 331410 от 19.11.2011г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за № 86-86-03/088/2011-601.

1.3. Передаваемые в аренду Помещения (номера по плану строения 1 этаж: 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 48; 2 этаж: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15) обозначаются с целью идентификации графически (штриховкой) на копии поэтажного плана первого и второго этажа здания (Приложение №2). Местоположение и границы Помещений согласованы Сторонами, Стороны подтверждают, что указанные в п.п. 1.1., 1.3. настоящего раздела данные, позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды.

1.4. Помещения не находятся под арестом, в залоге у третьих лиц, не являются предметом спора, а также не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, а в отношении Арендодателя не имеется каких-либо запретов или ограничений на распоряжение Помещениями.

1.5. Срок аренды по Договору устанавливается Сторонами с даты подписания Договора и Акта приема-передачи нежилых помещений на 10 (Десять) лет.

1.6. Балансовая стоимость передаваемого в аренду помещения определяется на момент заключения настоящего договора и составляет 16 240 000 (Шестнадцать миллионов двести сорок тысяч рублей 00 копеек).

2. Заявления и заверения сторон

2.1. Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

2.1.1. Стороны совершили все действия и выполнили все формальности, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для заключения Договора.

3. Порядок передачи помещений

3.1. Передача Помещений производится по Акту приема-передачи нежилых помещений в течении 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора.

3.2. В акте приема-передачи нежилых помещений указывается техническое состояние Помещений на момент сдачи их в аренду (состояние стен, потолков, полов, кровли, систем электроснабжения, вентиляции, канализации, пожаротушения, транспортировки(лифты) и т.д.

3.3. Помещения передаются в аренду в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к торговым и офисным учреждениям, и готовые к проведению Арендатором



ремонтно-отделочных работ (текущего ремонта, перепланировки и переоборудования (далее по тексту ремонтно-отделочные работы).

4. Права сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Доступа в Помещения с целью периодического (не чаще 1(одного) раза месяц) осмотра и осуществления контроля за использованием Помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором, за исключением доступа в Помещения, предназначенные для совершения операций с ценностями. Осмотр может производиться, при условии уведомления за 1 (Один) рабочий день, в любое время в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора и соблюдением требований банковского законодательства.

4.1.2. Доступа в Помещения вместе с вызванными аварийными службами и представителем Арендатора в любое время в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения.

4.1.3. При необходимости обязать Арендатора заключить с третьими лицами договоры на оказание эксплуатационных и иных услуг, если их условия не противоречат Договору, целям использования и назначению Помещений в соответствии с его конструктивными и эксплуатационными данными.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Беспрепятственно пользоваться переданными в аренду Помещениями в соответствии с условиями Договора.

4.2.2. Производить своими силами и за свой счет по письменному согласию Арендодателя строительные-монтажные работы в Помещениях.

4.2.3. Заключить с третьими лицами договоры на оказание эксплуатационных и иных услуг, если их условия не противоречат Договору, целям использования и назначению Помещений в соответствии с его конструктивными и эксплуатационными данными.

4.2.4. Осуществлять охрану Помещений и эксплуатационное обслуживание инженерно-технических систем защиты и орано-пожарной сигнализации Помещений.

4.2.5. Устанавливать в Помещениях любое банковское оборудование, в том числе пункты обмена валют, банкоматы с круглосуточным режимом работы.

4.2.6. За свой счет и при содействии Арендодателя установить в Помещениях телефонные номера с привлечением любых операторов связи.

4.2.7. Установить на фронтальной части здания рекламные установки (вывеску) со своим наименованием, при условии согласования с Арендодателем.

5. Обязанности сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать вышеуказанное помещение в аренду по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора. Обязательство Арендодателя в части передачи помещения Арендатору считается исполненным в день подписания передаточного акта.

5.1.2. Разрешить Арендатору осуществлять в Помещениях ремонтно-монтажные работы, необходимые и отвечающие требованиям помещений, используемых под офисное учреждение. Разрешение должно быть оформлено Арендодателем в письменной форме в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента поступления в его адрес ходатайства Арендатора.

5.1.3. Не препятствовать Арендатору в какой-либо форме разрешенному целевому использованию Помещений как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное целевое использование Арендатором Помещений.

5.1.4. Своевременно информировать в письменной форме Арендатора о любых предстоящих изменениях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

5.1.5. Обеспечить Арендатора установленной электрической мощностью **80кВт** на занимаемую Арендатором площадь, определенную в разделе 1 настоящего Договора.

5.1.6. Согласовывать проекты перепланировки, переоборудования Помещений, изменения фасада здания в границах используемого Помещения, проектов изменений в системе вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения, либо направлять Арендатору письменные мотивированные отказы с указанием изменений **идия дополнений**.



необходимых для внесения в представленные проекты с целью его дальнейшего согласования с Арендатором.

5.1.7. По окончании проведения Арендатором строительно-монтажных работ в Помещениях подписать акт, отражающий состояние Помещений в результате проведенных Арендатором указанных работ. Подписание Арендодателем такого акта является окончательным согласованием выполненных Арендатором ремонтно-отделочных работ в Помещениях.

5.1.8. Предоставить право размещения наружной рекламы Арендатора на фасаде здания, в течение всего срока аренды, в соответствии с законодательством.

5.1.9. По истечении срока аренды принять Помещения от Арендатора по Акту возврата в сроки установленные условиями Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Своевременно вносить арендную плату за арендуемые Помещения в срок и на условиях, предусмотренных Договором.

5.2.2. Не допускать разрушения, уничтожения, повреждения арендуемого помещения, содержать его в исправности, в соответствии с пожарными и прочими обязательными требованиями, производить текущий ремонт помещения.

5.2.3. Производить перепланировку, переоборудование помещения только с согласия Арендодателя.

5.2.4. Сдавать помещение в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.

5.2.5. При использовании имущества не совершать действий, нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

5.2.6. Не производить продажу, безвозмездную передачу другому лицу, не использовать в виде залога, вклада в уставный фонд, не совершать других действий, могущих повлечь за собой отчуждение собственности Арендодателя, а также не сдавать арендуемое помещение в субаренду другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.7. По истечении срока действия договора, а также при досрочном его расторжении, вернуть в 20 (двадцати) дневный срок Арендодателю по передаточному акту арендуемое помещение и все произведенные в течение всего срока аренды на арендуемом помещении перестройки, а также улучшения, составляющие его принадлежность, неотделимые без вреда для конструкций объекта и помещений, в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего пользования.

5.2.8. За месяц до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок договора. Арендатор имеет преимущественное право на перезаключение договора на новый срок.

5.2.9. В случае нарушения (порчи) фасада Помещения при монтаже (демонтаже) вывески Арендатор обязан провести работы по восстановлению фасада и устранению нарушений

5.2.10. Заключить договоры с коммунальными службами (эксплуатационными и другими предприятиями) на оказание коммунальных услуг, необходимых для нормальной эксплуатации и содержания арендуемого Имущества.

6. Арендная плата и порядок расчетов.

6.1. За указанное в п.1.1. настоящего договора помещение Арендатору установлена арендная плата в месяц в размере 2 000.00 (Две тысячи) рублей 00 копеек за 1м2, что составляет 2 608 800,00 (Два миллиона шестьсот восемь тысяч восемьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается на основании ст.346.13(12) главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с применением Арендодателя упрощенной системы налогообложения.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что на период ремонтно-отделочных работ (в течение двух месяцев со дня подписания договора) арендная плата составляет 1 304 400,00) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

6.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно до 05 числа текущего месяца, подлежащего оплате, путем перечисления суммы, указанной в п. 6.1. на счет Арендодателя, на основании счета.

6.4. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем не чаще 1 (Одного) раза в год и не более чем на 10%. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации.

6.5. Уведомление об изменении арендной платы должно быть получено Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца. В этом случае условия



арендной платы будут применяться к правоотношениям Сторон, начиная с первого числа месяца следующего за текущим.

6.6. Арендатор обязан подписать дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления.

6.7. Соглашение об изменении размера арендной платы подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе своими силами и за счет средств Арендодателя.

6.8. Арендатор вправе внести арендную плату за любой период в пределах срока действия настоящего договора досрочно с согласия Арендодателя. В случае внесения арендной платы досрочно за любой период в течение действия настоящего договора арендная плата за данный период не подлежит изменению.

7. Коммунальные платежи

7.1. Арендатор, при содействии Арендодателя, самостоятельно от своего имени и за свой счет заключает договоры на предоставление:

- а) телекоммуникационных услуг и услуг связи;
- б) услуги по уборке арендуемого Помещения, вывозу мусора и ТБО;
- в) на предоставление услуг охраны посредством подключения к ПЦН и осуществление технического обслуживания средств охранной сигнализации;
- г) на предоставление услуг по противопожарному мониторингу и осуществление технического обслуживания средств пожарной сигнализации и системы пожаротушения.
- д) на предоставление услуг охраны объекта по периметру и внутриобъектовой;
- е) на утилизацию опасных отходов, образующихся в процессе деятельности арендатора;

7.2. Компенсация коммунальных услуг и услуг в соответствии с настоящим договором не включенных в арендную плату, оплачивается Арендатором с момента передачи Помещения Арендодателем, по акту сдачи-приемки.

7.3. Оплату коммунальных услуг (Электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), техническое обслуживание грузовой платформы уборка прилегающей территории (пропорционально занимаемой площади) Арендатор осуществляет в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Арендодателя счета-фактуры, акта выполненных работ с приложением к ним копий счетов-фактур, выставленных снабжающими организациями в адрес Арендодателя, подтверждающих начисление коммунальных платежей. НДС предусмотрен.

7.4. Арендатор приступает к оформлению договоров, указанных в п. 7.1. настоящего раздела, при содействии Арендодателя не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами своих обязательств по договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе возмещают убытки, причиненные своими действиями другой стороне. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, по настоящему договору возмещаются виновной стороной в полном объеме. Уплата неустойки (пени) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушения.

8.2. За действия субарендаторов ответственность несет Арендатор.

8.3. За просрочку внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.4. За просрочку передачи Арендатору помещения Арендодатель уплачивает пеню в размере 0,1 % арендной платы за каждый день просрочки.

8.5. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора, если это вызвано форс-мажорными обстоятельствами, при условии наличия причинно-следственной связи между этими обстоятельствами и неисполнением обязательств Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по договору, должна немедленно уведомить другую сторону в письменном виде о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 3 (трех) дней после их начала.



8.6. Риск случайной гибели, повреждения имущества (помещения), в том числе по вине третьих лиц, лежит на Арендаторе, на весь период действия договора.

9. Пожарная безопасность

9.1. Арендатор обязуется своевременно выполнять предписания или предложения государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению и гибели людей.

9.2. Арендатор несет ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обследование, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за эксплуатацию системы автоматического пожаротушения и установок автоматической пожарной сигнализации.

9.3. Арендатор возмещает ущерб от пожара здания, возникшего в результате нарушения противопожарной безопасности, в полном объеме.

10. Срок действия договора.

10.1. Настоящий договор действует с даты подписания настоящего договора по 30.04.2022г. Передача Помещения Арендатору и возврат Помещения Арендодателю оформляется Сторонами соответствующими актами приема-передачи. Моментом передачи Помещения является дата подписания сторонами акта приема – передачи. (Письмо Минфина России от 17.02.2006 № 03-03-04/3/3).

10.2. При отсутствии разногласий у сторон договор продлевается автоматически на следующий год.

11. Государственная регистрация договора

11.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в регистрирующем органе и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Условия Договора распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего договора.

11.2. Стороны обязуются совместно обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации Договора.

11.3. Расходы в связи с государственной регистрацией Договора возлагаются на Арендатора.

12. Прочие условия.

12.1. Переход права собственности на сданное в аренду помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

12.2. Улучшения или реконструкция арендуемого по данному договору здания, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделены без вреда для здания, являются собственностью Арендатора.

12.3. До начала производства улучшений или реконструкции здания Арендатор обязан предоставить Арендодателю план планируемых улучшений или реконструкции, а так же проект соглашения о времени производства работ, стоимости работ и действий сторон в отношении улучшений или реконструкции.

12.4. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы Арендатора по улучшению либо реконструкции здания, находящегося в аренде у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для здания и осуществлены Арендатором без соглашения об этом между Арендатором и Арендодателем.

13. Заключительные положения.

13.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон.

13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся на основании двустороннего письменного соглашения сторон.

13.3. Приложения:

№ 1 «Акт приема-передачи»;

№ 2 «План расположения занимаемой площади» на двух листах;

№ 3 «Размещение рекламы на фасаде ТК»

являются неотъемлемой частью настоящего договора.



13.4. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

13.5. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, при не достижении соглашения в судебном порядке в Арбитражном суде ХМАО.

Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 15 дням.

13.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга об изменении своего юридического и почтового адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов.

13.7. Арендатор обязуется произвести государственную регистрацию настоящего договора аренды в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии ХМАО-Югры.

13.8. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых передаются Арендатору, один – Арендодателю и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ХМАО-Югры.

14. Приложения:

№ 1 «Акт приема-передачи»;

№ 2 «План расположения занимаемой площади» на двух листах;

№ 3 «Размещение рекламы на фасаде ТК»

являются неотъемлемой частью настоящего договора.

15. Юридические адреса и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «Финпромгаз»

Юридический адрес: 628400, Тюменская обл.,

ХМАО-Югра, г. Сургут, бульвар Свободы, д.2

Почтовый адрес: 628400, Тюменская обл.,

ХМАО-Югра, г. Сургут, бульвар Свободы, д.2

р/с 40702810667170004445

в Западно-Сибирском банке

Сбербанка России г. Тюмень

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

ИНН 8602183589

ОГРН 1118602006082

КПП 860201001

АРЕНДАТОР:

Открытое акционерное общество

«Сбербанк России»

Сургутское отделение №5940

Юридический адрес: 117997, г. Москва,

ул. Вавилова, 19

Почтовый адрес: 628400, Тюменская обл.,

ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.Дзержинского, 5

ИНН 7707083893

КПП 720302020, ОКОНХ 96130.

ОКПО 00032537, БИК 047102651

р/сч: 60311810867020295083

в Западно-Сибирском банке Сбербанка России

г. Тюмень

к/сч: 30101810800000000651

Директор

ЗАО «Финпромгаз»



М.П.Городович

Управляющий
Сургутского ОСБ № 5940



И.Ф.Сантулов



Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Приложение № 1 к договору
Аренды № 088/а от 04.06.2012г.

Акт

Приема-передачи недвижимого имущества
(встроенно-пристроенное нежилое помещение)

г. Сургут, ХМАО-Югра

«04» июня 2012г.

Арендодатель: Закрытое Акционерное общество «Финпромгаз», именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице директора Городович Марии Павловны, действующей на основании Устава передает, а

Арендатор: Открытое Акционерное общество «Сбербанк России», в лице управляющего Сургутского отделения № 5940 Сбербанка России Саиткулова Ильдуса Фаргатовича действующего на основании Устава Сбербанка России, положения о Сургутском отделении № 5940 Сбербанка России, доверенности № 01-1253 от 07.03.2012г., принимает во временное пользование недвижимое имущество (встроенно-пристроенное нежилое помещение, учрежденческого назначения, инв. 71:136:001:001112140:0001:20002, кадастровый (или условный) № 86:10:0101014:0030:71:136:001:001112140:0001:20002, (номера по плану строения 1 этаж п.26 + п.39; п.48, 2 этаж п.1 + п.15) обозначаются с целью идентификации графически (цветом) на копии поэтажного плана первого и второго этажа здания (далее Помещение) общей площадью 1304,4 (одна тысяча триста четыре и четыре десятых) кв. м., расположенное на первом и втором этажах торгового комплекса «Центральный», по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ Югра, город Сургут, бульвар Свободы, д.2, для размещения Дополнительного офиса и Центра развития бизнеса Сургутского отделения №5940 ОАО «Сбербанк России».

Передаваемое в аренду помещение оборудовано центральным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, системой приточно-вытяжной вентиляции, охранно-пожарной сигнализацией.

Передаваемое в аренду имущество (помещение) соответствует санитарным, пожарным, техническим и прочим обязательным требованиям и пригодно для использования.

1.Общее состояние Помещения:

- А) Состояние и отделка стен _____
- Б) Состояние и отделка потолков _____
- В) Состояние и отделка полов _____

2.Помещение оборудовано следующими инженерными коммуникациями:

- А) Наличие и состояние систем отопления _____
- Б) Наличие и состояние систем водоснабжения _____
- В) Наличие и состояние систем электроснабжения _____
- Г) Наличие и состояние систем (вентиляции) _____

3.Помещение оснащено следующими техническими средствами:

- А) Наличие пожарной сигнализации _____
- Б) Наличие охранной сигнализации _____
- В) Наличие телефонной линии _____

4. Настоящий акт составлен в составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых передаются Арендатору, один – Арендодателю и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ХМАО-Югры.

5. Претензий по состоянию Помещения стороны не имеют.



АРЕНДОДАТЕЛЬ

М.П.Городович



АРЕНДАТОР

И.Ф.Саиткулов

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

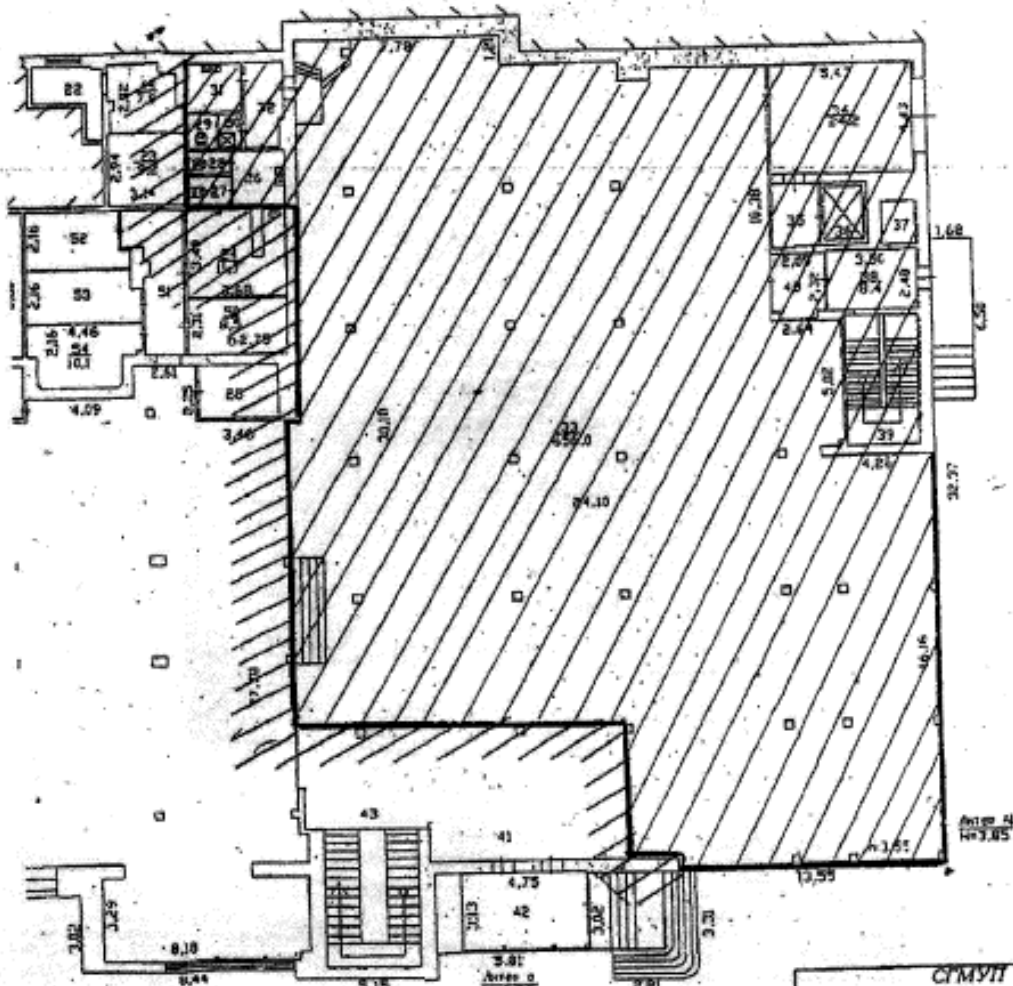
г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Приложение № 2
к Договору аренды нежилого помещения №
от 01 мая 2012г.

1 этаж



Игорь Александрович Лумпов
Арендатор

АРЕНДАТОР

М.П.

СГМУП	
"Бюро технической инвентаризации"	
Лист	Полный план на строение
№2	ин. А.1
Дата	февраль 2006г. №2 бл.1
№1/00	г. Сургут
Масштаб	Формат, вид, объект
тема	Жукова М.А.
автор	Косточкин М.В.



М.П. Горохович



Договор аренды имущества

№ 113-13/А

г. Сургут

«14» ноября 2013г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Финпромгаз» (ЗАО УК «Финпромгаз»), в лице исполнительного директора Усковой Ирины Ивановны, действующего на основании доверенности от 28.12.2012 г. № 01/13-Д, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Сургутнефтегазбанк» (ЗАО «СНГБ»), в лице Председателя Правления Короля Андрея Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование для использования под офис ЗАО «СНГБ» в целях обслуживания клиентов встроенно-пристроенное нежилое помещение общей площадью 792,6 (семьсот девяносто два целых шесть десятых) квадратных метра, расположенное на 1-м этаже здания, находящегося по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра г. Сургут, бульв. Свободы, 2, Блок №2. Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101014:0030:71:136:001:001112140:0001:20002 (далее – Имущество). Имущество передается Арендатору со всеми его конструктивными элементами.

1.2. План-схема расположения Имущества приведена в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 19 ноября 2011 г.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Имущество, указанное в п. 1.1. Договора, свободно от прав и притязаний третьих лиц, в частности не является объектом права общей собственности, не заложено, в споре и под арестом не состоит, не отчуждено какими-либо способами третьим лицам.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент передачи Имущества Арендатору не имеет перед третьими лицами долгов по оплате коммунальных и иных платежей за данное Имущество.

2. Срок субаренды и срок действия Договора

2.1. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – регистрационная палата).

2.2. Срок аренды Имущества составляет 10 (десять) лет и начинается течь со дня, указанного в акте приема – передачи, оформленного по образцу, приведенному в Приложении № 2 к Договору (далее – Акт).

2.3. В части взаиморасчетов Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязан.



3.1.1. Подписать Акт и передать Имушество Арендатору по Акту в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Договора из регистрационной палаты. Акт является неотъемлемой частью Договора.

3.1.2. В сроки, письменно согласованные с Арендатором, проводить капитальный ремонт Имушества. Если процесс ремонта не позволяет Арендатору использовать Имушество в соответствии с п. 1.1. Договора, Стороны должны решить вопрос о приостановлении или прекращении действия Договора, путем подписания дополнительного соглашения.

3.1.3. В случае аварий, стихийных бедствий и т.п., произошедших не по вине Арендатора и влияющих на возможность владения и пользования Имушества в соответствии с его назначением, за свой счет, незамедлительно принимать все необходимые меры к устранению указанных последствий.

3.1.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Имушеству, находящемуся в аренде, сотрудникам, транспорту, клиентам Арендатора, а также иным лицам по указанию Арендатора.

3.1.5. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения срока действия Договора принять Имушество у Арендатора по акту приема-передачи (возврата).

3.1.6. За свой счет выполнять требования, предписания государственных органов (в том числе противопожарной службы, надзора в сфере природопользования, санитарного эпидемиологического надзора и т.д.) по устранению выявленных в Имушестве нарушений, а также причин и условий их возникновения, за исключением случаев, когда указанные нарушения, требования и предписания возникли исключительно в результате деятельности Арендатора и по его вине.

3.1.7. Оказывать содействие Арендатору при согласовании с коммунальными службами и снабжающими организациями вопросов, связанных с переносом сетей и коммуникаций, осуществляемых по инициативе/в соответствии с нуждами Арендатора.

3.1.8. В случае возникновения в период действия Договора споров по поводу Имушества между Арендатором и третьими лицами выступать на Стороне Арендатора и защищать его интересы, в том числе споров, связанных с использованием внешних стен Имушества.

3.1.9. В случае уменьшения площади Имушества, находящегося в аренде, произвести перерасчет арендной платы пропорционально занимаемой площади со дня внесения соответствующих изменений на основании предоставленных подтверждающих документов.

3.1.10. Письменно не позднее, чем за 180 (сто восемьдесят) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения, уведомить Арендатора о дате расторжения Договора и предстоящем освобождении арендуемого Имушества при расторжении Договора по инициативе Арендодателя по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.1.11. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем подписания настоящего Договора Сторонами, передать совместно с Арендатором на регистрацию в установленном порядке в регистрационную палату Договор, а также получить из регистрационной палаты зарегистрированный Договор.

3.2. Арендодатель вправе.

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.

3.2.2. Требовать от Арендатора использовать Имушество в соответствии с назначением, указанным в п.1.1. Договора.

3.2.3. Осуществлять осмотр Имушества с целью проверки состояния и использования помещения, находящегося в аренде, только в присутствии уполномоченного представителя Арендатора в рабочее время офиса и в согласованные Сторонами сроки.

3.3. Арендатор обязан.

3.3.1. Принять Имушество у Арендодателя.



3.3.2. Владеть и пользоваться Имуществом в соответствии с его назначением, указанным в п.1.1. Договора.

3.3.3. Содержать Имущество в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности.

3.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Имущества немедленно сообщать об этом Арендодателю.

3.3.5. Вносить арендную плату в размере и порядке, предусмотренном Договором.

3.3.6. Передать Имущество Арендодателю с учетом произведенных перепланировок и переоборудования с учетом нормального износа по Акту приема-передачи (возврата) не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней, со дня прекращения Договора.

3.4. Арендатор вправе.

3.4.1. Сдавать Имущество, находящееся в аренде, как в целом, так и частично в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.

При этом все полученное по договорам субаренды является собственностью Арендатора.

3.4.2. Производить за свой счет любые отдельные улучшения, текущий ремонт Имущества, определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого Имущества, без получения письменного согласия Арендодателя.

Неотделимые улучшения осуществляются с письменного согласия Арендодателя.

При досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений Имущества подлежит возмещению Арендодателем, в иных случаях – возмещению не подлежит.

Отделимые улучшения Имущества, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

3.4.3. Требовать предоставления Имущества по Акту в порядке и сроки, установленные Договором.

3.4.4. Использовать для размещения своих вывесок, рекламных объявлений (далее – конструкции) места размещения на внешних стенах Имущества, в установленном законодательством РФ порядке с расположением конструкций согласно Приложению № 3 к Договору.

3.4.5. Осуществлять иные действия, необходимые для исполнения Договора, предусмотренные законодательством РФ, Договором.

4. Арендная плата и расчеты по Договору

4.1. Размер Арендной платы за первый и второй месяц аренды (за каждый указанный месяц) составляет 713 812 (семьсот тринадцать тысяч восемьсот двенадцать) рублей 50 копеек (НДС не облагается), из расчета 900 (девятьсот) рублей 60 копеек за 1 (один) квадратный метр.

4.1.1. Ежемесячный размер Арендной платы, начиная с третьего месяца срока аренды, составляет 1 427 625 (один миллион четыреста двадцать семь тысяч шестьсот двадцать пять рублей) 00 копеек, НДС не облагается, из расчета 1801 (одна тысяча восемьсот один) рубль 20 копеек за 1 (один) квадратный метр.

4.2. Арендная плата, указанная в п. 4.1-4.1.1. Договора, включает все расходы Арендатора, связанные с владением и использованием Имуществом, в том числе все налоги и сборы (плату за землю), предусмотренные действующим законодательством РФ, за исключением указанных в Договоре.

Помимо арендной платы Арендатор возмещает стоимость электроэнергии, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, на основании показаний измерительных приборов, установленных внутри помещений арендуемого Имущества, по ставкам и



тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ, вывоза и утилизации мусора, образующегося в Имуществе, уборки снега – пропорционально арендуемой площади, согласно договорам, заключенным с Управляющей компанией и/или организациями, обслуживающими Имущество соответственно.

В случае отсутствия измерительных приборов стоимость указанных выше услуг исчисляется пропорционально занимаемой Арендатором площади в соответствии с предоставленными в письменной форме обоснованными расчетами Арендодателя. При этом, Арендодатель обязан предоставить документы, подтверждающие данные расчеты.

4.3. Начисление арендной платы начинается со дня приема Имущества, указанного в Акте.

4.4. Арендатор начинает уплачивать арендную плату после получения из регистрационной палаты зарегистрированного Договора и приема в аренду Имущества по Акту - ежемесячно не позднее 5 (пятого) рабочего дня текущего месяца.

4.5. Арендная плата уплачивается Арендатором путем перечисления денежных средств по реквизитам счета Арендодателя, указанным в разделе 9 Договора.

Денежное обязательство Арендатора считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет Банка, обслуживающего Арендодателя.

4.6. Изменение размера арендной платы, указанной в п. 4.1.1. Договора, производится по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к Договору, но не чаще одного раза в год со дня вступления в силу Договора, исходя из официально установленного уровня инфляции, утверждаемого постановлением Правительства РФ или иным уполномоченным органом, но, не превышая такой уровень.

4.7. Арендатор за свой счет обеспечивает получение услуг телефонной связи, интернета, охранных услуг в целях использования Имущества.

5. Ответственность Сторон

5.1. Взаимоотношения Сторон, не предусмотренные Договором, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязуется уплатить другой Стороне пени в размере 0,1% от ежемесячной арендной платы за Имущество, за каждый день просрочки по день исполнения обязательства соответственно.

5.3. Возмещение сумм неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения взятых на себя по Договору обязательств.

6. Форс-Мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, возникающих после заключения Договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (непреодолимая сила) и которые непосредственно повлияли на возможность исполнения обязательств по Договору. К событиям чрезвычайного характера в контексте Договора относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, оседание почвы, эпидемии и иные проявления силы природы, а также война или военные действия, забастовка в отрасли или регионе, принятие органом государственной власти и управления правового акта, повлекшего невозможность исполнения Договора и т.д.

6.2. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 6.1. Договора, Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана известить другую Сторону не позднее 10 рабочих дней со дня



наступления/прекращения данных обстоятельств, с предоставлением документа компетентного органа, удостоверяющего наличие этих обстоятельств и срока их действия.

6.3. При отсутствии извещения о действии обстоятельств непреодолимой силы или при ненадлежащем извещении виновная сторона лишается права ссылаться на них.

6.4. Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения Договора на период действия указанных обстоятельств. Если действие непреодолимой силы продолжается более 1 (одного) месяца. Стороны должны решить вопрос о дальнейшем исполнении Договора или о его расторжении.

7. Изменение, расторжение Договора и порядок рассмотрения споров

7.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении Договора или в связи с ним, будут разрешаться в претензионном порядке, путем направления претензии по адресам Сторон, указанным в разделе 9 Договора.

Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня получения ее соответствующей Стороной.

7.2. В случае неполучения в указанный срок ответа на направленную претензию, а также в случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии, спор подлежит передаче на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд по установленной действующим законодательством Российской Федерации подсудности.

7.3. Арендатор имеет право в любой момент расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке при условии письменного уведомления Арендодателя за 180 (сто восемьдесят) календарных дней до предполагаемого дня расторжения Договора, при этом не требуется подписания дополнительного соглашения.

7.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

7.5. На день расторжения Договора Стороны производят взаиморасчеты, исходя из фактического срока пользования Имуществом, который начинается со дня, указанного в п.4.3. Договора, и заканчивается в день подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Имущества из аренды.

8. Прочие условия

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, банковских, почтовых и иных реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента внесения таких изменений. Исполнение обязательств по прежним реквизитам до даты получения стороной указанного уведомления является надлежащим. Уведомление должно быть подписано уполномоченным лицом соответствующей стороны и скреплено оттиском её печати. При этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

8.3. Допускается предоставление документов, обеспечивающих его исполнение, путём обмена документами посредством факсимильной или электронной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по Договору. Документы, предоставленные в указанном выше порядке, имеют для Сторон юридическую силу оригиналов, что не освобождает Стороны от направления другой Стороне на её почтовый адрес оригиналов данных документов не позднее 10 дней со дня их отправки с использованием указанных средств связи.

Риск искажения информации при ее передачи посредством факсимильной и/или электронной связи несет Сторона, передающая такую информацию.

8.4. Стороны обязуются не разглашать без согласия другой стороны условия настоящего Договора и всех приложений к нему, касательно всех финансовых условий настоящего Договора, а также иных сведений, которые могут быть представлены другой стороной с обозначением их конфиденциальности. Не будет считаться нарушением разглашение сведений, уже являющихся публичным достоянием или находящихся в распоряжении стороны к моменту их сообщения другой стороной, или предоставление конфиденциальных сведений компетентным органам в порядке и случаях, установленных законом.

8.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, первый экземпляр - Арендатору, второй экземпляр - Арендодателю, третий - регистрационной палате.

8.6. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1: план-схема расположения Имущества;
- Приложение № 2: образец Акта приема – передачи Имущества;
- Приложение № 3: рисунок-согласование мест размещения вывесок на внешних стенах здания.

9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендатор:

ЗАО «СНГБ»
628400, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Кукуевницкого, 19
к/с 30101810600000000709
Расчетно-кассовый центр г. Сургут Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Тюменской области
ИНН 8602190258
КПП 860201001
БИК 047144709
Тел. (3462) 39-86-00
Факс: (3462) 39-87-11

Председатель Правления

 А.В. Король



Арендодатель:

ЗАО УК «Финпромгаз»
628417, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, б-р Свободы, д.2
к/с 30101810800000000651 в Западно-Сибирском Банке Сбербанка РФ г. Тюмень
ИНН 8602183589
КПП 860201001
БИК 047102651
Тел. (3462) 28-00-34

Исполнительный директор

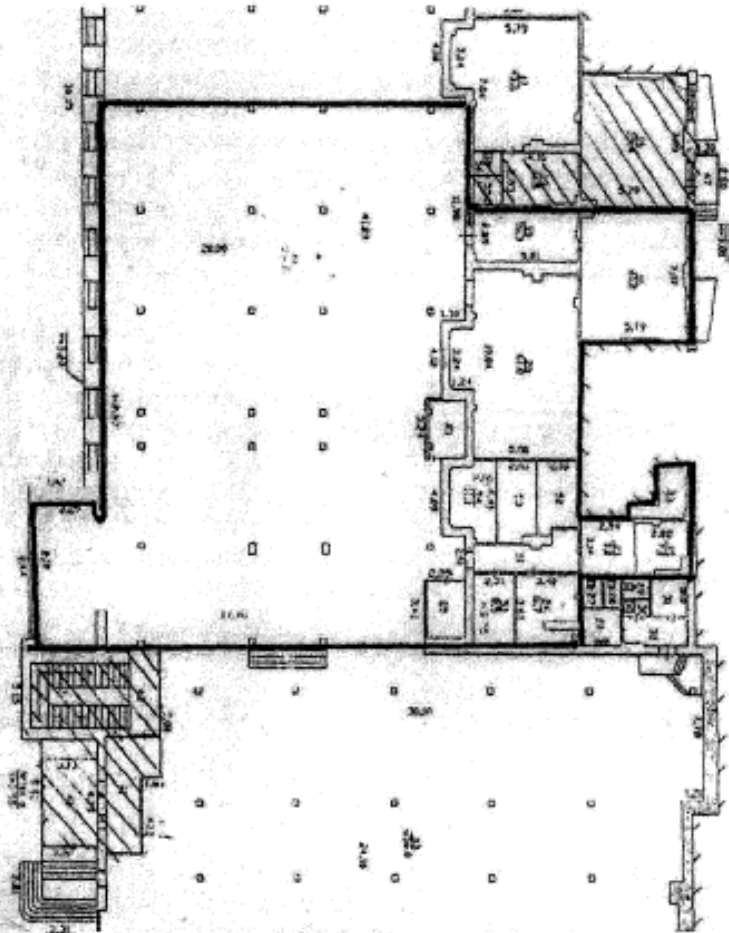
 И.И. Ускова



Приложение № 1
к договору аренды имущества
от 11/11 2013г. № 113-13/1

План-схема расположения Имущества

Адрес места нахождения Имущества: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра г. Сургут бульв. Свободы, 2, Блок №2



Арендодатель:
ЗАО УК «Финпромгаз»

Исполнительный директор
/И.И. Ускова/



Арендатор:
ЗАО «СНГБ»

Председатель Правления
/А.В. Король/



Приложение № 2
к договору аренды имущества
от «14» 11 2013г. № 113-13/1

ОБРАЗЕЦ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сургут

«__» _____ 20__ г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Финпромгаз» (ЗАО УК «Финпромгаз»), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Закрытое акционерной общество «Сургутнефтегазбанк» (ЗАО «СНГБ»), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи к Договору (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял «__» _____ 2013г. во временное владение и пользование встроено-пристроенное нежилое помещение, находящееся по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м. Кадастровый (или условный) номер: _____ (далее – Имущество).

2. Балансовая стоимость передаваемой части нежилого помещения (Имущества) составляет _____.

3. Техническое состояние: _____.

4. Санитарное состояние: _____.

5. Здание укомплектовано системами: _____ (если есть).

6. На день подписания настоящего Акта показания счетчиков в помещении имели следующие значения:

Счетчик электроэнергии № _____ показания _____

7. Все комплекты ключей ко всем замкам входных дверей здания/Имущества переданы Арендатору в день подписания Сторонами настоящего Акта.

8. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды имущества № _____ от «__» _____ 20__ г.

9. Настоящий акт составлен в _____ (_____) экземплярах.

Арендодатель:

Арендатор:

ЗАО УК «Финпромгаз»

ЗАО «СНГБ»



М.П.

М.П.

ОБРАЗЕЦ СОГЛАСОВАН СТОРОНАМИ

Арендодатель:

Арендатор:

ЗАО УК «Финпромгаз»

ЗАО «СНГБ»

Исполнительный директор

Председатель Правления

[Signature]
И.И. Ускова/

[Signature]
/А.В. Король/
М.П.
Закрытое акционерное общество «Сургутнефтегазбанк»
ЗАО «СНГБ»

Отчет №20-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Приложение № 3
к договору аренды имущества
от 21.04.2013г. № 113-13,

Рисунок – согласование мест размещения вывесок на внешних стенах здания



[Handwritten signature]

Арендатор:
ЗАО УК «Финпромгаз»
Исполнительный директор



Арендатор:
ЗАО «СНГБ»
Председатель Правления

