

**ОТЧЕТ №2626/168-2025/2
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ТЮМЕНСКАЯ ОБЛ., Г. ТЮМЕНЬ, УЛ.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО, д. 1, КОРП. 3**

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель: АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ

Дата оценки: 17.12.2025 г.
Дата составления Отчета: 24.12.2025 г.

**МОСКВА
2025**



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	10
3.1 Сведения об оценщике, проводившем оценку	10
3.2 Сведения о заказчике оценки	10
3.3 Сведения об оценочной компании	10
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	14
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.1 Анализ местоположения объекта оценки.....	21
9.2 Количество и качественные характеристики объекта оценки	26
9.3 Осмотр объекта оценки	33
9.4 Описание имущественных прав на объект оценки	33
9.5 Перечень использованных документов	35
9.5.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	35
9.5.2 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	35
9.5.3 Профессиональное суждение оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	36
9.6 Основные этапы проведения оценки.....	36
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	37
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	39
11.2 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	49
11.3 Рынок коммерческой недвижимости г. Тюмени по состоянию на октябрь 2025 г.	50
11.3.1 Структура арендной ставки	56
11.3.2 Классификация офисной недвижимости	58
11.3.3 Локальный рынок коммерческой недвижимости г. Тюмени Тюменской области.....	61
11.3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке торговой недвижимости	69
11.3.5 Прогнозы и выводы.....	69
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	70
12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества	70
12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества	81
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..	82
13.1 Последовательность применения метода сравнения продаж.....	82
13.1.1 Выбор объектов-аналогов	82
13.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	83
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ..	92
14.1 Общие положения оценки	92
14.2 Определение потенциального валового дохода.....	92
14.2.1 Определение арендной платы за объект недвижимости	93
14.3 Расчет потенциального валового дохода	103
14.4 Расчет действительного валового дохода.....	103



14.5	РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	104
14.6	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	107
15.1	Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке	107
16.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТOK	111
17.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	113
18.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	114
19.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		119
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....		124
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ		139
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....		153

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/168-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 17.12.2025 г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, в составе:

- Нежилых помещений общей площадью 335,7 кв.м. (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенных по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированной с помещениями части земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651).

Таблица 1. – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Балансовая (справедливая) стоимость по состоянию на 30.11.2025 г.
Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651), в том числе:			
1	Помещение площадью 249,40 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674	249,40	27 020 472,00
2	Помещение площадью 47,20 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679	47,20	6 300 010,00
3	Помещение площадью 39,10 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677	39,10	5 326 021,00

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2. – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Весовые коэффициенты	0	0,507	0,493	1,00
Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651)	Не использовался	43 816 123	37 381 492	40 643 850

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651)	40 643 850
В том числе:	



Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Помещение площадью 249,40 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674	27 609 367
Помещение площадью 47,20 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679	7 031 386
Помещение площадью 39,10 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677	6 003 097
Ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651), в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского	199 660

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (нежилых помещений), составляет:

40 643 850 (Сорок миллионов шестьсот сорок три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей, без учета НДС

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского), составляет:

199 660 (Стол девяносто девять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей, без учета НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть использована в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, оговоренном в Задании на оценку.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором №2626/168-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 17.12.2025 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651)
Права на объект оценки	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка. Обладатель оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременения оцениваемых прав: Договор аренды сроком с 27.12.2018 до 31.12.2030
Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик	Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, включающие в себя: <ul style="list-style-type: none">• помещение площадью 249,4 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;• помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;• помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651), в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. Поэтажные планы и экспликации
Цель оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Отсутствуют
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Да
Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка
Дата оценки	17.12.2025 г.
Предпосылки стоимости	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, предпосылки стоимости устанавливать не требуется.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки –17 декабря 2025 года;

	<ul style="list-style-type: none"> предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование; характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях. <p>Указанные предпосыпки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.</p> <p>Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Существенные допущения, не являющиеся специальными	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений
Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	В данном случае не применимо
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Результаты оценки оформляются и передаются Заказчику в соответствии с п.4 Договора на проведение оценки на бумажном носителе. Возможно проставление отчета по системам электронного документооборота с электронными подписями сторон, в соответствии с реестром операторов электронных систем, установленным ФНС РФ (https://www.nalog.gov.ru/mn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515), при наличии доступа к такой системе со стороны Заказчика и Исполнителя.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов	Детализация раскрытия информации, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов, согласно целям, специфики объекта оценки и проведенного исследования – в полном объеме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов в рамках оценки нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Помимо заказчика оценки отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется на каждый объект оценки отдельным Отчетом, в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости–российский рубль.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных	Отсутствуют



расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключение случаев, предусмотренных законодательством РФ. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных; <p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p> <ul style="list-style-type: none"> Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н; Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»
Требования к содержанию Отчета об оценке	<p>Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200

	<p>от 14.04.2022;</p> <ul style="list-style-type: none">• «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;• «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;• «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;• «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; <p>Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
--	--

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О БЮДЖЕТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 4. – Сведения об оценщике (оценщиках)

ФИО	Погорелова Анастасия Викторовна (до вступления в брак 14.08.2015 г. - Козлова)
Образование	Высшее экономическое образование
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» №15-06-356 от 30.06.2015 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №050573 от 16.04.2020 г.; - Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег.№001089/2020 от 02.10.2020 г.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов по направлениям оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040265-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 27 июня 2024 г. № 356, направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», срок действия: до 27 июня 2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», адрес места нахождения: 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	№ 1095, дата 28.07.2021 г.
Сведения о страховой ответственности Оценщика	Страховой полис выдан САК «ВСК», № 2500SB40R7627 действителен с 07 сентября 2025 г. по 06 сентября 2026 г., страховая сумма 30 000 000 руб.
Общий стаж работы в области оценки (полных лет)	Более 10 лет
Местонахождения Оценщика, почтовый адрес:	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Контактная информация: адрес электронной почты и телефон	info@soex.ru +7 (495) 660 58 68

3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. – Сведения о Заказчике оценки

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО))
Местонахождение юридического лица	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирина, д. 4
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1147799010325, дата присвоения ОГРН (регистрации юридического лица): 02 июля 2014 г.
ИНН / КПП	7701109908 / 770801001
Банковские реквизиты	р/с 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

3.3 СВЕДЕНИЯ О БЮДЖЕТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Таблица 6. – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» торгово-промышленной палаты Российской Федерации (АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ)
Местонахождение юридического лица	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер юридического лица	1027739381548, дата присвоения ОГРН 15 октября 2002 г.
Телефоны	+7 (495) 660 58 68, mail: info@soex.ru
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на

страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки	<p>сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2025 года по «23» апреля 2026 года, полис № 25005-035-000043 от 28.03.2025 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.¹</p>

¹ В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).



4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают 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. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица-заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участниками (членами) или кредиторами юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА О ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Степень участия в проведении оценки оценщика, работающего на основании трудовых договоров с исполнителем, указана в таблице, приведенной ниже.

Таблица 7. – Степень участия специалистов в оценке

ФИО	Квалификация	Степень участия
Погорелова Анастасия Викторовна	Оценщик 1-й категории	Комплекс работ, связанных с проведением оценки, в т.ч. сбор документов, анализ рынка, расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета об оценке

Осмотр произведен представителем Исполнителя. Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались**.

7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Обоснование использования стандартов оценки и документов методического характера

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Специальный федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные общими стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки. В соответствии со ст. 24.4 № 135-ФЗ, нарушение оценщиком стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в саморегулируемой организации.

При оценке рыночной стоимости земельных участков в настоящем отчете об оценке, в части не противоречащей федеральным стандартам оценки, стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, применяются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г., «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Кроме данных стандартов требования к выполнению отчета содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в прочих нормативных актах.

Таблица 8. – Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Применяемые общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:			
ФСО I	Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
Применяемые специальные федеральные стандарты оценки:			

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО№7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014	Стандарт обязательен к применению
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)	Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н	Вид определяемой стоимости

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Оценщик - член саморегулируемой организации оценщиков, обязан в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данной саморегулируемой организации. Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»), поэтому опирается на стандарты оценки указанной СРО.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ Минэкономразвития России

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России на дату составления отчета отсутствуют.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

- 1 Конституция РФ
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 5 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в действующей редакции): Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ
- 6 Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции): Федеральный закон от 29.07.1998, № 135-ФЗ
- 7 Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002, № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
- 8 Микерин Г.И. Методические основы оценки стоимости имущества / Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. – М.: Интерреклама, 2003 г.
- 9 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995 г.
- 10 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И.Тарасевич - С-Петербург.: СПбГТУ, 1997 г.
- 11 Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебно-практическое пособие / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.
- 12 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский - М.: Маросейка, 2009.
- 13 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №35), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2025 год, под ред. А.Е. Яскевича;
- 14 «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 15 «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Тюменская область;
- 16 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;

-
- 17 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.
 - 18 "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;
 - 19 «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.
 - 20 Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2025 г.

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При подготовке настоящего отчета оценщиком были сделаны следующие допущения и приняты дополнительные условия.

Специальные допущения

Отсутствуют

Существенные допущения, не являющиеся специальными

Отсутствуют

Сведения о допущениях, использованных при определении стоимости объекта оценки

Общие допущения

- Оценка отражает рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на конкретную дату, указанную в задании на оценку. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки;
- Полученная в рамках настоящего Отчета стоимость может быть использована только для целей, установленных в рамках данного Отчета;
- Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только во взаимосвязи со всеми разделами Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений;
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки;
- Рыночная стоимость определяется для конкретного объекта недвижимости. Любое соотнесение части рыночной стоимости одного объекта недвижимости с какой-либо частью рыночной стоимости другого объекта недвижимости является некорректным, если таковое не оговорено в Отчете;
- Информация о событиях, произошедших после даты определения стоимости, не может быть использована для определения стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки;
- Оценщик исходил из того, что информация, полученная от Заказчика и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки в Отчете, считается достаточной и достоверной и может использоваться при проведении оценки;
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Сведения, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. Для сведений, использованных в отчете и полученных из открытых информационных источников, Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
- Исполнитель исходит из допущения, что предоставленная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, анализируемых Исполнителем при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект оценки считается достоверным. Оцениваемый объект оценки считается свободным от каких-либо претензий

или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не проводил технических и иных специальных экспертиз (в том числе финансовых, юридических, налоговых, экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. Оценщик не несет обязанности по обнаружению и ответственности за неучет таких фактов при определении стоимости, в том числе в случае их последующего выявления;
- Иллюстрационные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения пользователю отчета визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих Оценщика приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
- Таблицы и схемы, приведенные в Отчете, необходимы для получения наглядного представления об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- В приведенных в Отчете таблицах и рисунках Оценщик указывает источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является АНО «Союзэкспертиза»;
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика;
- В соответствии с данными Выписок из ЕГРН от 23.12.2025 г. объекты оценки имеют ограничение (обременение) права: запрещение регистрации. Согласно данным Постановления о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г. указанные запреты на совершение регистрационных действий в отношении объектов оценки отменены. В связи с этим указанные ограничения (обременения) прав в настоящем Отчете не отражаются и не учитываются.

ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ

- Исходные данные, которые получены Исполнителем для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Исполнителем в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными;
- При проведении оценки Исполнитель исходит из допущения, что объект оценки является типичным и схожим с объектами, представленными на рынке, имеет схожие характеристики, что позволяет его идентифицировать согласно принятой классификацией для того или иного сегмента рынка. Следовательно, при определении стоимости не учитываются уникальные характеристики объекта оценки, если данные характеристики не были представлены или не отражены в соответствующем разделе Отчета;
- «Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами, включающими в себя НДС».
- В случае отсутствия информации в описании объекта-аналога о наличии или отсутствии НДС в стоимости объекта-аналога, к расчету принимается, что НДС включен в стоимость.
- В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя/продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представите-

вителем арендодателя/продавца, как достоверную, вся полученная и уточненная информация описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя/продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге, тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

- При отсутствии информации в объявлении в части описания и фотографии объекта-аналога, не позволяющих сделать выводы о состоянии объекта-аналога, к расчету принимается, стандартная отделка, в. том числе планировка, соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжение, водоснабжение, канализация, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным для данного сегмента рынка;
- Характеристика состояния объекта оценки и объектов аналогов определяется из расчета типичной градации критериев оценки физического состояния, которые применяются участниками рынка и специализированными справочниками расчётных данных для Оценщика, как «Хорошее», «Удовлетворительное», «Неудовлетворительное».

Для объектов, имеющих характеристику «Аварийное», «Требующее капитального ремонта», состояние принимается как «Неудовлетворительное».

Состояние объектов, не являющихся аварийными объектами или не требующие капитального ремонта, принимается как «Удовлетворительное» и соответствующее значению физического износа – 40%, за исключением объектов, которые после реконструкции или капитального ремонта. Данное допущение обосновано тем, что:

- удовлетворительное состояние является типичным для обращающихся на рынке недвижимости объектов;
- оценка состояния на уровне удовлетворительного дает наименьшую погрешность расчетов.

Для объектов, которые построены после 2000-х годов, после реконструкции или капитального ремонта, принимается состояние как «Хорошее»;

- Для объявлений, в которых не указан состав арендной ставки, состав арендной ставки принят исходя из типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении состава арендных платежей, т.е. арендная ставка включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные платежи;

Допущения, касающиеся результатов оценки

- Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).
- При использовании для определения рыночной стоимости наблюдаемых на рынке цен, такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.
- Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не облагаемую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

- Итоговая рыночная стоимость округлялась до тысячных знаков по математическим правилам округления. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета, в данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения;
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Все вычисления производятся посредством Excel с учетом округления, поэтому возможны несовпадения при пересчете вручную.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651).

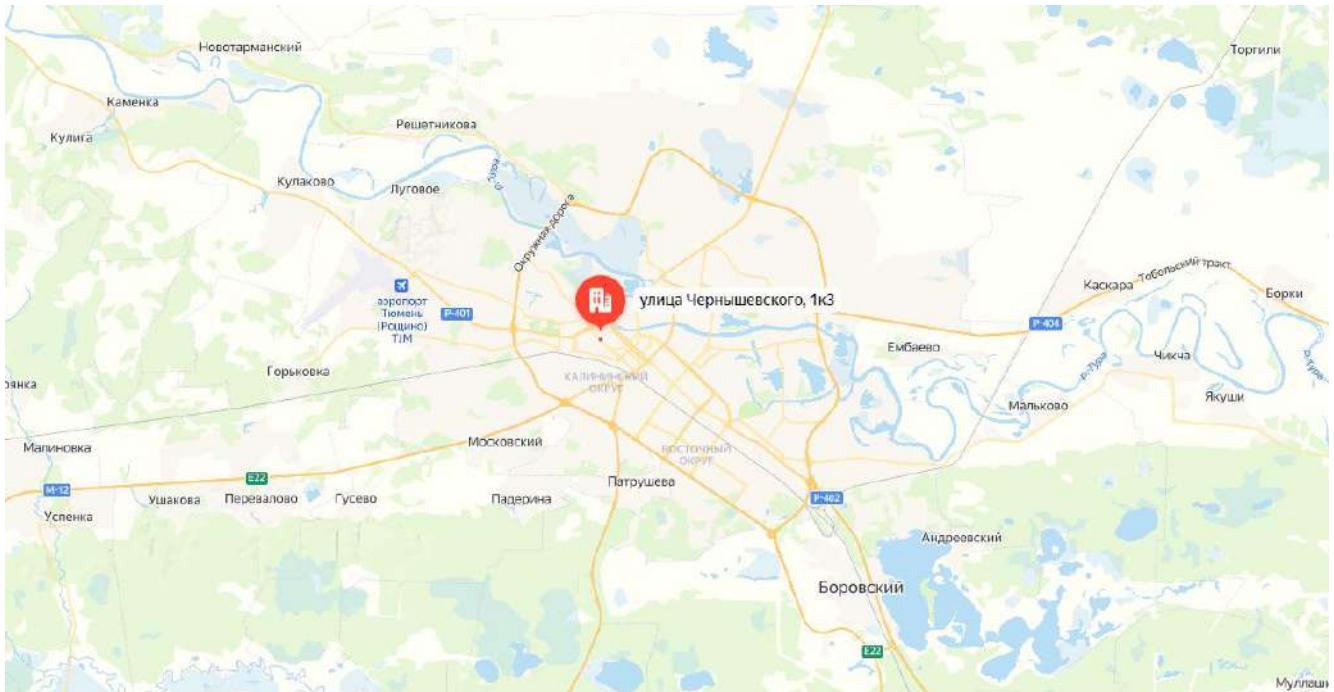


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Тюменской области

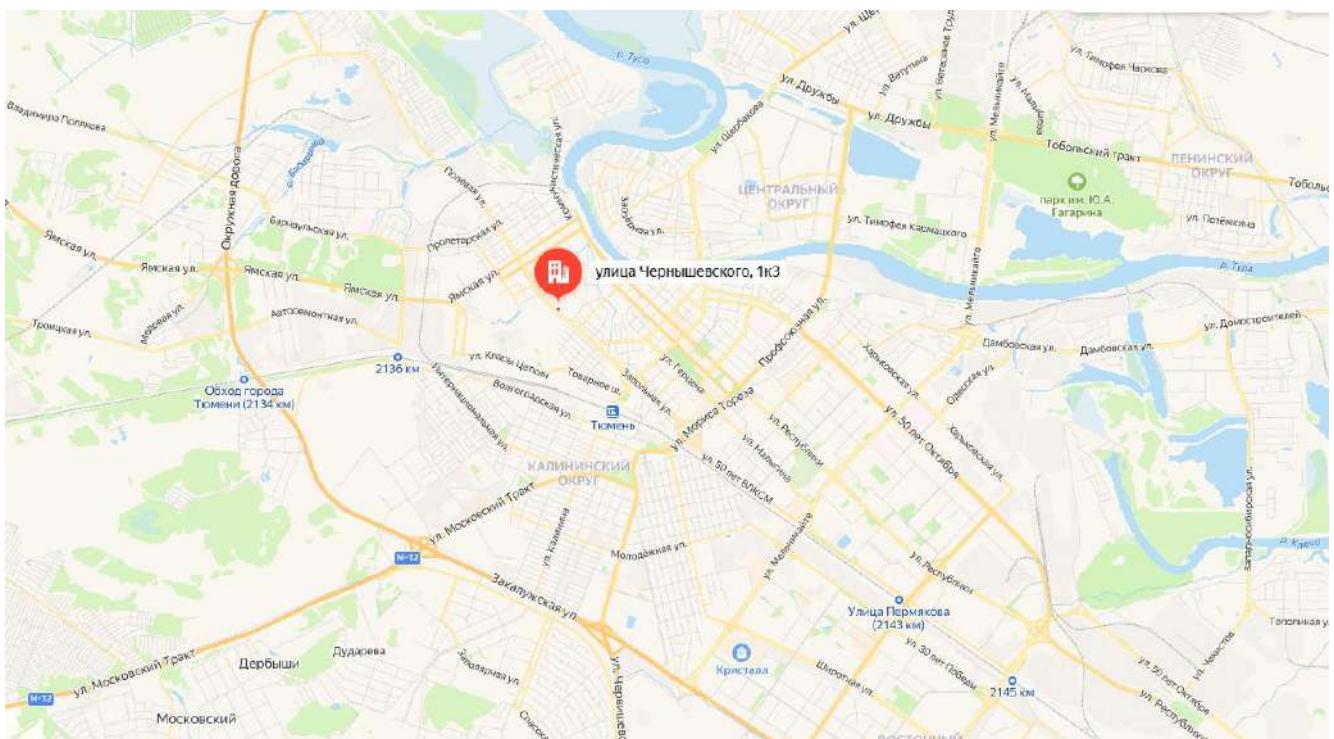


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Тюмени Тюменской области

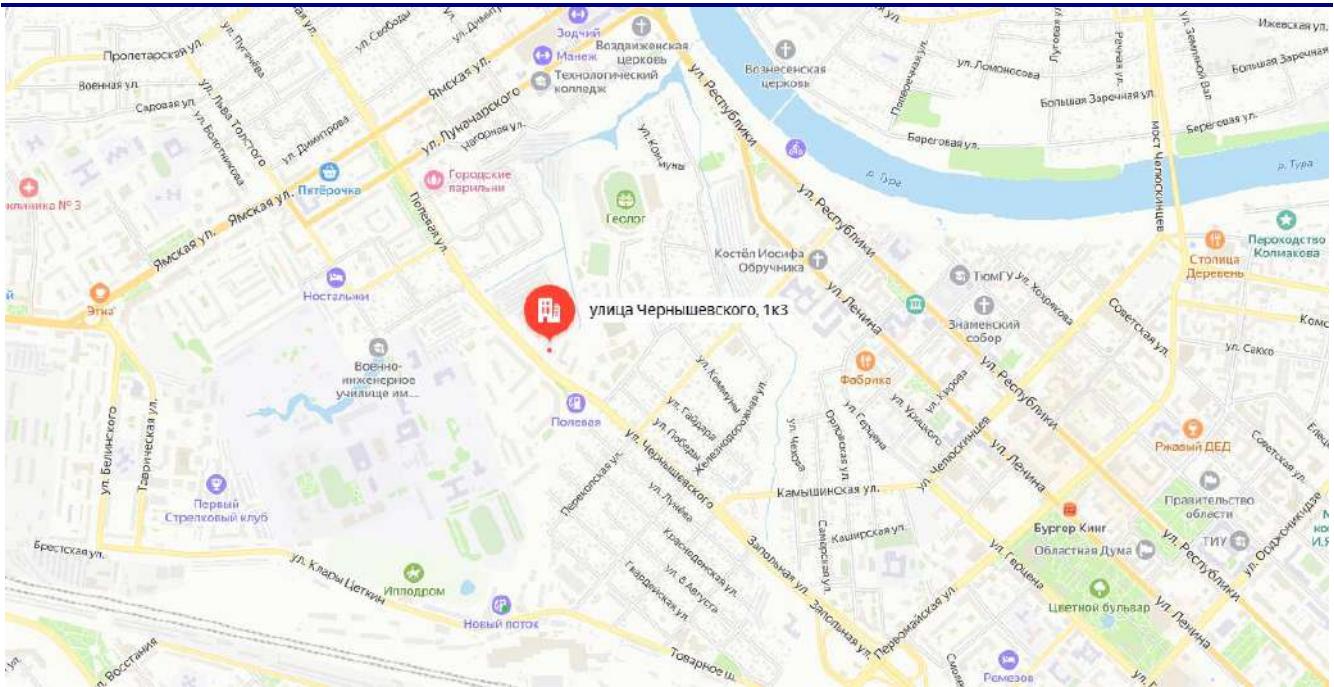


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Тюмени Тюменской области

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Калининском округе г. Тюмени Тюменской области, ул. Чернышевского, д. 1 корп. 3, на первой линии ул. Чернышевского, на удалении 100 м (менее 2 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «ТВВИКУ». Ближайшая застройка: промышленная застройка, объекты социально-экономической инфраструктуры, много квартирная жилая застройка.

г. Тюмень²

Тюмень — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого он не входит. Расположен на реке Тура. Образует городской округ город Тюмень.

Население города — 861 098 (2024) человек, четвёртый по населению город Сибири, восемнадцатый по численности населения город России.

Первый русский город в Сибири. Носит почётное звание «Город трудовой доблести».

Тюмень расположена на юге Западной Сибири. Она находится в азиатской части России. Данный город находится на обоих берегах реки Туры, левом притоке Тобола. В 205 км до Кургана, в 325 км до Екатеринбурга, в 246 км до Тобольска, в 437 км до Челябинска и в 625 км до Омска. Расстояние до Москвы 2163 км, до Санкт-Петербурга — 2555 км. Географические координаты: 57°09' северной широты, 65°32' восточной долготы (вход в главпочтамт), высота над уровнем моря — от 48,52 метров (отметка нуля водомерного поста в реке Тура) до 121 метра (в районе аэропорта Рощино).

Административное деление

Город разделён на четыре административных округа:

- Восточный;
 - Калининский;
 - Ленинский;
 - Центральный.

Административные округа не являются муниципальными образованиями.

Город Тюмень в рамках административно-территориального устройства области является центром Тюменского района, в который не входит, составляя отдельное от него административно-территориальное образование — город (областного значения).

В рамках муниципального устройства он образует одноимённый городской округ город Тюмень с единственным населённым пунктом в его составе.

Площадь территории города в пределах городской черты составляет 490,82 км², тогда как общая площадь всего городского округа составляет 698,37 км².

Экономика

Наибольший объём отгруженной продукции приходится на производство нефтепродуктов (Антипинский НПЗ). Значительная доля отгруженной продукции приходится на предприятия, осуществляющие деятельность в сфере производства машин и оборудования, готовых металлических изделий и электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Четырёхзвездочными гостиницами в Тюмени являются парк-отель «ЛетоЛето», отель Mercure Тюмень Центр, бутик-отель «Green House», бизнес-отель «Евразия», отель «Ремезов», гостиницу «Hilton» (произведена реконструкция бывшей гостиницы «Тюмень», построенной в середине 1990-х гг.) и гостиницу «Спасская», входящую в свободную международную сеть Best Western. Крупнейшая гостиница города и главный игрок сегмента три звезды — отель Vostok (бывшая гостиница «Восток» постройки 1960—1970-х годов). Три звезды имеет гостиница «Нефтяник».

Кроме этого в городе расположено несколько десятков малых не классифицированных гостиниц, среди которых «БИЦ», «Колос», «Солнечный ветер», «Искра», «Таёжная», «Домашняя», «Юрга», «Тура», «Астория», «Кентавр». В городе также предлагают свои услуги около 17 различных бюджетных молодёжных мест размещения (хостел), среди которых Дом-хостел «У дедушки Ленина», хостел «Тюмень», «БМ», «Мюсли», «Good Hostel», «Like Hostel» и другие. В городе также работает множество частных предпринимателей,лагающих свои квартиры в аренду посуточно.

Транспорт

Автомобильный

Автомобильные дороги федерального значения, проходящие через Тюмень:

- Р351 — магистраль Екатеринбург — Тюмень — примыкает с запада, на подходе к городу называется Московским трактом.
- Р401 — автодорога Тюмень — Аэропорт (Рощино).
- Р402 — магистраль Тюмень — Ялуторовск — Ишим — Омск — примыкает с юго-востока, на подходе к городу называется Ялуторовским трактом.
- Р404 — магистраль Тюмень — Ханты-Мансийск, через Тобольск, Сургут, Нефтеюганск — примыкает с востока, на подходе к городу называется Тобольским трактом.

Автомобильные дороги регионального значения, проходящие через Тюмень:

- Окружная автодорога «Обход г. Тюмени» — соединяет дороги Р-351, Р-401, Р-402, Р-404, М-51 и обеспечивает проезд транзитного автотранспорта, минуя Тюмень.
- Автодорога Тюмень — Каменка — гр. Свердловской обл. — примыкает с запада, на подходе к городу называется Ирбитским трактом.
- Автодорога Тюмень — Салаирка — гр. Свердловской обл. — примыкает с северо-запада, на подходе к городу называется Салаирским трактом.
- Автодорога Тюмень — Нижняя Тавда — примыкает с севера, на подходе к городу называется Велижанским трактом.
- Автодорога Тюмень — Криводаново (Старотобольский тракт), 3—4 техническая категория.
- Автодорога Тюмень — Боровский — Богандинское, 2—3 техническая категория.



-
- Автодорога Обход г. о. Тюмень, 1 техническая категория.
 - Автодорога Труфаново — Воронино.
 - Автодорога Княжево — Верхний Бор.
 - Автодорога подъезд к пос. Березняковскому.

Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от автовокзала Тюмени.

Воздушный

В Тюмени 2 аэропорта: Плеханово и Рощино.

Главными воздушными воротами города является международный аэропорт Рощино, который имеет статус федерального значения и допущен к приёму 17 основных типов воздушных судов и всех типов вертолётов. В 1998 году здание аэропорта было реконструировано, в нём был выделен международный терминал. Последняя реконструкция воздушной гавани Тюмени была произведена в 2016 году.

Железнодорожный

Тюмень — железнодорожный узел на Транссибирской магистрали, от которой здесь ответвляется линия на Тобольск, Сургут, Нижневартовск. От города расходятся железнодорожные ветки на Екатеринбург, Новый Уренгой, Нижневартовск, Омск.

Впервые железная дорога пришла в город в 1885 году. Современное здание железнодорожного вокзала было построено в 1974 году. В 2003—2010 годах здание вокзала подверглось капитальной реконструкции и ремонту.

Городской транспорт

С 11 июня 1970 до 5 октября 2009 года курсировал троллейбус. До 2020 года (закрытие московского троллейбуса) тюменский троллейбус был крупнейшей из закрытых троллейбусных систем России, Тюмень стала крупнейшим в России городом без электротранспорта (ранее таковым был город Архангельск). В советское время также существовали планы создания в быстро развивающемся городе скоростного трамвая. Идеи создания скоростного внеуличного транспорта в настоящее время обсуждаются.

Для транспортного обслуживания населения на территории города Тюмени действует автобусная маршрутная сеть, включающая в себя 134 маршрута общей протяжённостью 2131,80 км, в том числе 87 городских и 47 пригородных.

Речной транспорт

Обь-Иртышское речное пароходство. Образовано 2 марта 1963 года как Тюменское линейное речное пароходство на базе Тюменского районного управления речного пароходства.

В городе находятся 17 объектов культурного наследия федерального значения, не считая объектов в составе комплексов. Из числа особо охраняемых природных территорий в городе расположены ботанический сад федерального значения Ботаническая коллекция биологического факультета Тюменского государственного университета (3 га), а также региональные памятники природы Лесопарк имени Ю. А. Гагарина (105 га) и Лесопарк Затюменский (77 га). В окрестностях Тюмени находится около пяти горячих (37-50 °C) геотермальных источников, обладающих бальнеологическими свойствами. Источники пользуются популярностью не только у жителей Тюмени, но и соседних регионов: Свердловской, Курганской и Челябинской областей.

В апреле 2017 года в Тюмени установили арт-объект «12 стульев желаний» — тюменцы и гости города могут выбрать один из 12 стульев, каждый из которых соответствует одному из желаний, и, посидев на нём, поставить цель, загадать желание или воплотить мечту.

Также одной из главных достопримечательностей города является облагороженная набережная реки Туры. Это излюбленное место прогулок и отдыха горожан и гостей города. В праздничные дни набережная становится одной из центральных торжественных площадок, здесь проводится множество концертных, спортивных и игровых мероприятий. Почётное место на набережной занимает пешеходный «Мост влюблённых». В 2018 году он был отремонтирован и оснащён яркой праздничной подсветкой.



Весной 2022 года городские власти приступили к реконструкции улицы Дзержинского. После реконструкции улица стала первой в городе пешеходной улицей.

Ближайшее окружение объекта оценки

Объект оценки расположен в Калининском округе г. Тюмени Тюменской области, ул. Чернышевского, д. 1 корп. 3, на первой линии ул. Чернышевского, на удалении 100 м (менее 2 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «ТВВИКУ». Ближайшая застройка: промышленная застройка, объекты социально-экономической инфраструктуры, много квартирная жилая застройка.

Транспортная доступность объекта оценки.

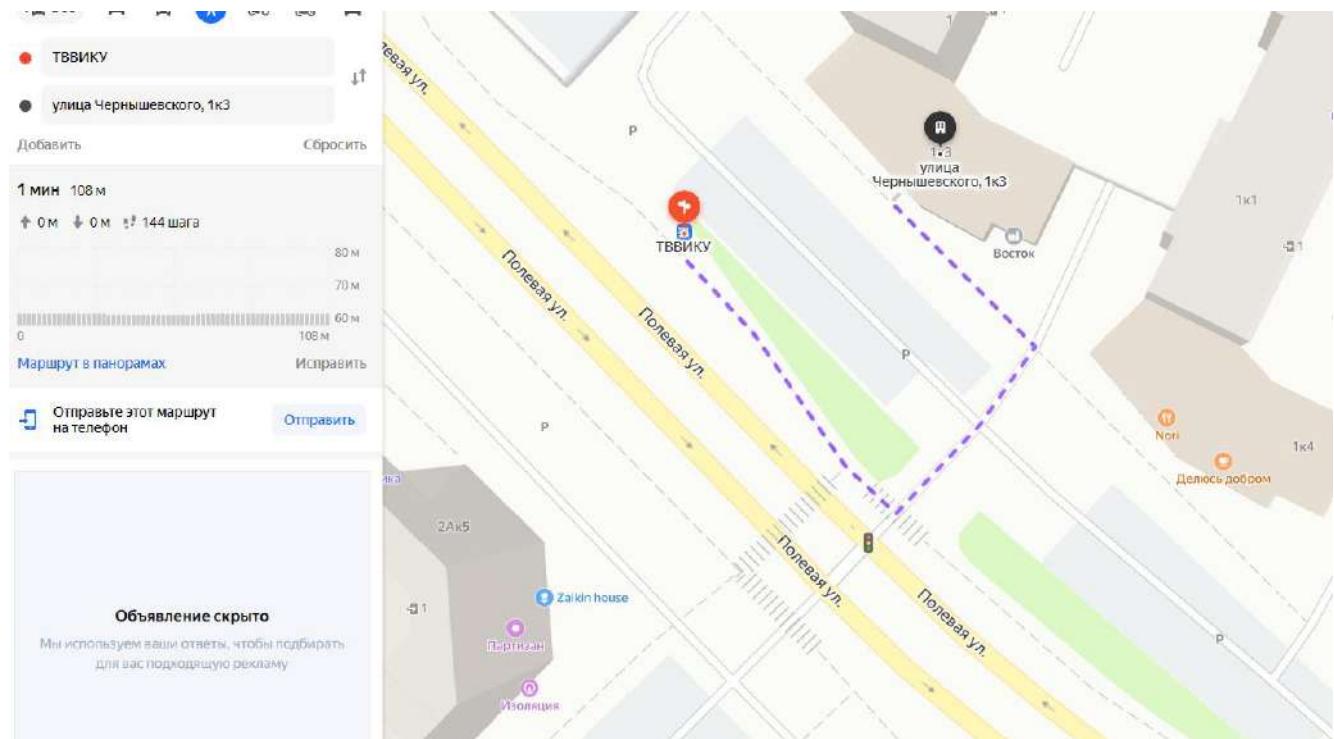


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки

Транспортная доступность Объекта оказывает значительное влияние на его инвестиционную привлекательность. В первую очередь это связано с тем, что близость объекта к крупным транспортным магистралям, остановкам наземного общественного транспорта непосредственно оказывает влияние на рыночную стоимость недвижимости, а также на потенциал развития Объекта. Уровень транспортной доступности является одним из наиболее решающих факторов для объектов недвижимости коммерческого назначения.

Доступность объекта личным автомобильным транспортом. Транспортная доступность личным автомобильным транспортом до объекта оценки оценивается как хорошая.

Доступность объекта общественным транспортом. Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как хорошая. На расстоянии 100 м (менее 2 минут) пешей доступности расположена ближайшая остановка общественного транспорта «ТВВИКУ». Экологическая остановка удовлетворительная. Данных о затопляемости нет.

В целом, объект оценки имеет среднюю степень коммерческой привлекательности местоположения в качестве объекта коммерческого назначения – офисно-административных помещений.



9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

Перечень и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, приведены в приложении 4 к настоящему отчету. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 9. – Основные характеристики нежилого помещения площадью 249,40 кв.м, кадастровый номер 72:23:0216003:5674, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 249,40 кв.м., кадастровый номер 72:23:0216003:5674
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 72:23:0216003:5674-72/053/2018-1 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5674-72/044/2021-2 от 03.06.2021
Местоположение (адрес)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1
Район города	Калининский округ
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	ТВВИКУ, 100 м (менее 2 минут пешей доступности)
Кадастровый номер	72:23:0216003:5674
Общая площадь, кв. м.	249,40
Этаж расположения	цокольный
Наличие отдельного входа	Имеется
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Бетон, линолеум, плитка
Проемы	Оконные – 2-ые створные, дверные – филенчатые, металлические
Отделочные работы	Внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка, обои
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	0% (по состоянию на 22.06.2006 г.)
Этажность здания	3 этажа, подвал
Год постройки	2005
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телефонизация
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	5 757 077,27
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	23 083,71
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	72:23:0216003:5674
Дата присвоения кадастрового номера	25.05.2016
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1
Площадь, кв.м	249.4
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный этаж
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	5757077.27
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.03.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 72:23:0216003:5674-72/053/2018-1 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5674-72/044/2021-2 от 03.06.2021 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5674-66/199/2025-3 от 29.10.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5674-72/041/2025-5 от 10.11.2025 Арест № 72:23:0216003:5674-72/041/2025-6 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5674-72/041/2025-7 от 10.11.2025

Рисунок 5 – Данные о нежилом помещении с кадастровым номером 72:23:0216003:5674 с Росреестра

Таблица 10. – Основные характеристики нежилого помещения площадью 47,20 кв.м, кадастровый номер 72:23:0216003:5679, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 47,20 кв.м., кадастровый номер 72:23:0216003:5679
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 от 18.08.2016
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 72:23:0216003:5679-72/053/2018-1 от 27.12.2018
Местоположение (адрес)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6
Район города	Калининский округ
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	ТВВИКУ, 100 м (менее 2 минут пешей доступности)
Кадастровый номер	72:23:0216003:5679
Общая площадь, кв. м.	47,20
Этаж расположения	3
Наличие отдельного входа	Отсутствует
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")



Наименование параметра	Значение параметра
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Бетон, линолеум, плитка
Проемы	Оконные – 2-ые створные, дверные – филенчатые, металлические
Отделочные работы	Внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка, обои
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	0% (по состоянию на 22.06.2006 г.)
Этажность здания	3 этажа, подвал
Год постройки	2005
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телефонизация
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	1 089 551,11
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	23 083,71
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	72:23:0216003:5679
Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2016
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №5
Площадь, кв.м	47.2
Назначение	Нежилое
Этаж	3
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	1089551.11
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.03.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 от 18.08.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 72:23:0216003:5679-72/053/2018-1 от 27.12.2018 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5679-66/199/2025-2 от 29.10.2025 Арест № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-5 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-4 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-6 от 10.11.2025

Рисунок 6 – Данные о нежилом помещении с кадастровым номером 72:23:0216003:5679 с Росреестра



Таблица 11. – Основные характеристики нежилого помещения площадью 39,10 кв.м, кадастровый номер 72:23:0216003:5677, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 39,10 кв.м., кадастровый номер 72:23:0216003:5677
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 от 18.08.2016
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 72:23:0216003:5677-72/053/2018-1 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5677-72/053/2018-2 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5677-72/047/2021-4 от 04.06.2021
Местоположение (адрес)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Район города	Калининский округ
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	ТВВИКУ, 100 м (менее 2 минут пешей доступности)
Кадастровый номер	72:23:0216003:5677
Общая площадь, кв. м.	39,10
Этаж расположения	3
Наличие отдельного входа	Отсутствует
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Бетон, линолеум, плитка
Проемы	Оконные – 2-ые створные, дверные – филенчатые, металлические
Отделочные работы	Внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка, обои
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	0% (по состоянию на 22.06.2006 г.)
Этажность здания	3 этажа, подвал
Год постройки	2005
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телефонизация
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	902 573,06
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	23 083,71
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	72:23:0216003:5677
Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Площадь, кв.м	39.1
Назначение	Нежилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	902573.06
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.03.2024

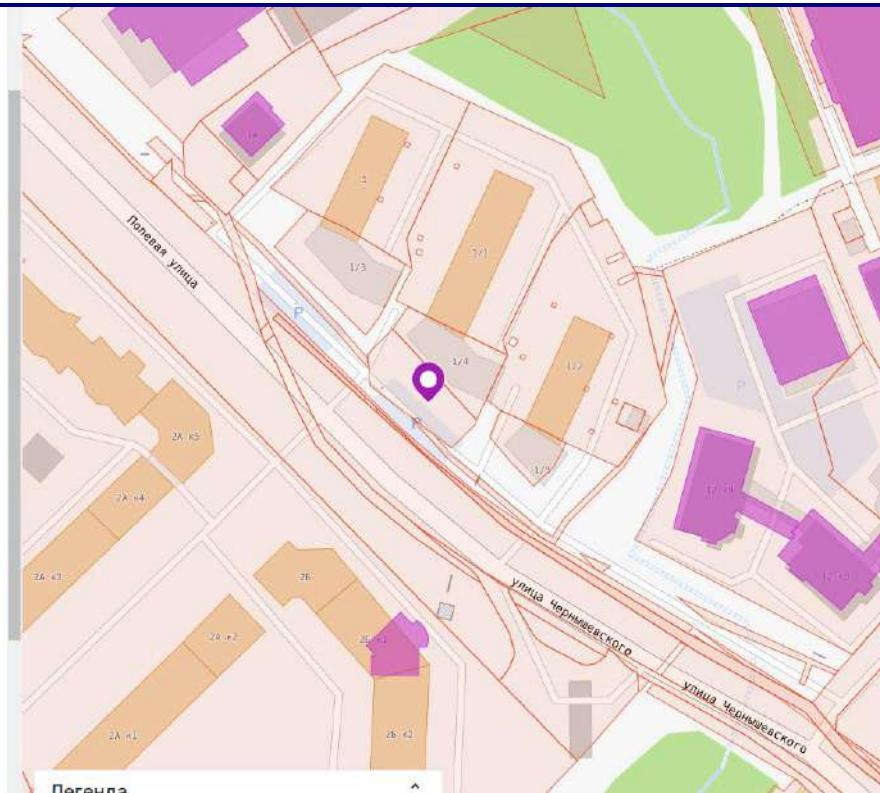
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 72:72/001-72/001/269/2016-7108/2 от 18.08.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 72:23:0216003:5677-72/053/2018-1 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5677-72/053/2018-2 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5677-72/047/2021-4 от 04.06.2021 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5677-66/199/2025-5 от 29.10.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-7 от 10.11.2025 Арест № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-8 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-9 от 10.11.2025

Рисунок 7 – Данные о нежилом помещении с кадастровым номером 72:23:0216003:5677 с Росреестра



Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	25.11.2011
Кадастровый номер	72:23:0216003:749
Кадастровый квартал	72:23:0216003
Адрес:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3
Наименование	Учрежденческое
Назначение	Нежилое
Площадь общая	1 033 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	23 845 476,28 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	23 083,71 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	3
Количество подземных этажей	1
Материал стен	-
Завершение строительства	2005 г.



Наименование параметра	Значение параметра
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	5 120 772,90
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	5 430,30
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	72:23:0216003:5651
Дата присвоения кадастрового номера	03.12.2015

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского
Площадь, кв.м	943
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	деловое управление

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5120772.90
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	03.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 72:23:0216003:5651-72/001/2017-9 от 10.01.2017
	№ 72:23:0216003:5651-72/041/2021-12 от 01.11.2021
	№ 72:23:0216003:5651-72/041/2021-11 от 22.10.2021
	№ 72:23:0216003:5651-72/047/2023-13 от 29.06.2023
Аренда	№ 72:23:0216003:5651-72/001/2017-10 от 10.01.2017
Запрещение регистрации	№ 72:23:0216003:5651-72/041/2025-14 от 10.11.2025
Запрещение регистрации	№ 72:23:0216003:5651-72/041/2025-15 от 10.11.2025

Рисунок 9 – Данные о земельном участке с кадастровым номером 72:23:0216003:5651 с Росреестра



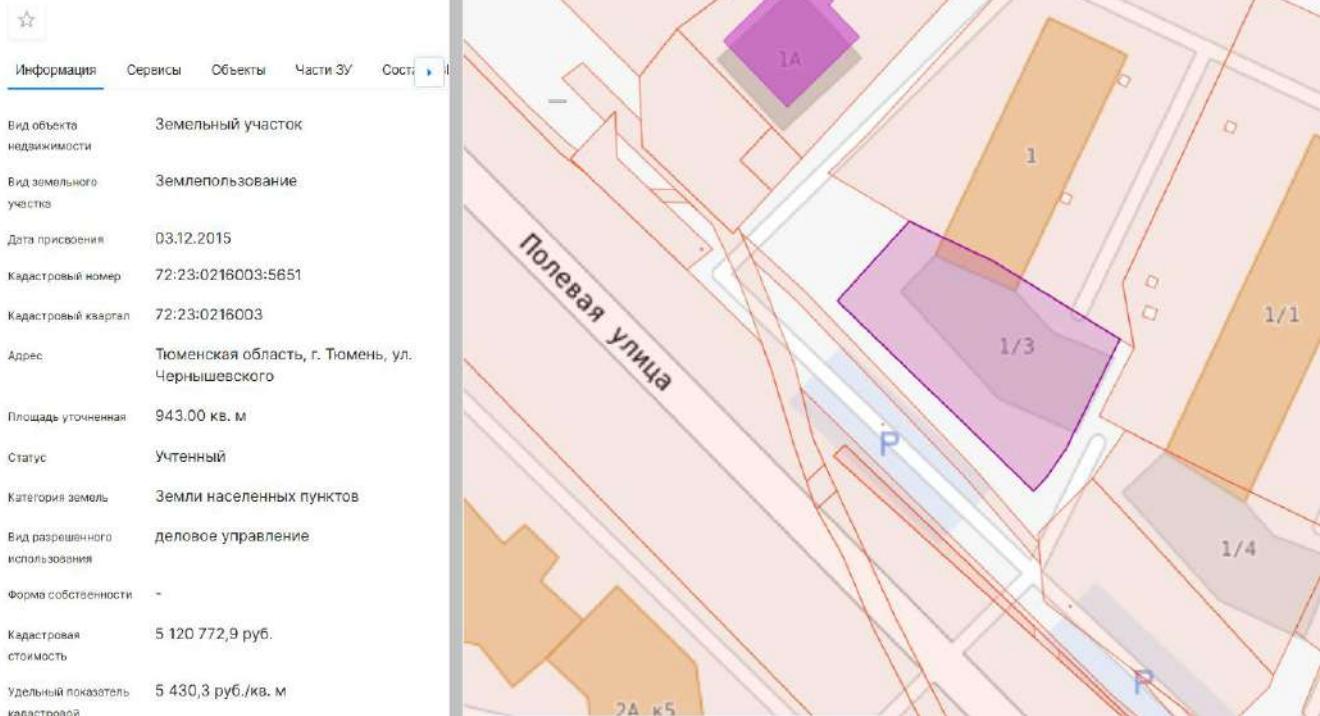


Рисунок 10 – Данные о границах земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651 с ПКК

9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемым правом по отношению к объекту оценки является:

- право собственности на объекты капитального строительства;
- право долгосрочной аренды на земельный участок.

Описание имущественных прав на объект оценки представлено ниже.

Таблица 13. – Описание прав на объект оценки

Параметры	Значения	Источник информации
Помещение площадью 249,40 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674		
Вид права	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016	
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	
Существующие ограничения (обременения) права		
	Аренда № 72:23:0216003:5674-72/053/2018-1 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5674-72/044/2021-2 от 03.06.2021 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5674-66/199/2025-3 от 29.10.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5674-72/041/2025-5 от 10.11.2025 Арест № 72:23:0216003:5674-72/041/2025-6 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5674-72/041/2025-7 от 10.11.2025	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Нежилое помещение общей площадью 47,20 кв.м., кадастровый номер 72:23:0216003:5679		
Вид права	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 от 18.08.2016	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	



Параметры	Значения	Источник информации
Существующие ограничения (обременения) права	<p>Аренда № 72:23:0216003:5679-72/053/2018-1 от 27.12.2018 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5679-66/199/2025-2 от 29.10.2025</p> <p>Арест № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-5 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-4 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-6 от 10.11.2025</p>	Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Нежилое помещение общей площадью 39,10 кв.м., кадастровый номер 72:23:0216003:5677		
Вид права	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 от 18.08.2016	
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	
Существующие ограничения (обременения) права	<p>Аренда № 72:23:0216003:5677-72/053/2018-1 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5677-72/053/2018-2 от 27.12.2018 № 72:23:0216003:5677-72/047/2021-4 от 04.06.2021</p> <p>Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5677-66/199/2025-5 от 29.10.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-7 от 10.11.2025</p> <p>Арест № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-8 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-9 от 10.11.2025</p>	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Земельный участок площадью 943 кв.м, кадастровый номер 72:23:0216003:5651		
Вид права	-	
Субъект права	Право долгосрочной аренды. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО); Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509	
Существующие ограничения (обременения) права	<p>№ 72:23:0216003:5651-72/001/2017-9 от 10.01.2017 № 72:23:0216003:5651-72/041/2021-12 от 01.11.2021 № 72:23:0216003:5651-72/041/2021-11 от 22.10.2021 № 72:23:0216003:5651-72/047/2023-13 от 29.06.2023</p> <p>Аренда № 72:23:0216003:5651-72/001/2017-10 от 10.01.2017 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5651-72/041/2025-14 от 10.11.2025 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5651-72/041/2025-15 от 10.11.2025</p>	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имеют обременение в виде долгосрочного договора аренды - Договор аренды №Д-ТЭ-2016-*0586 от 24.08.2016 г. (с дополнительными соглашениями).

Поскольку данный Договор аренды нежилых помещений заключен по ставке, которая выше рыночной (см. раздел 11.3.3 настоящего Отчета), у собственника не возникает потери потенциального дохода, в связи с чем данное ограничение (обременение) на величину рыночной стоимости влияния не оказывает. Далее в расчетах Оценщик не будет учитывать данное ограничение (обременение) при определении величины рыночной стоимости Объекта оценки.

В соответствии с данными Выписок из ЕГРН от 23.12.2025 г. объекты оценки имеют ограничение



(обременение) права: запрещение регистрации. Согласно данным Постановления о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г. указанные запреты на совершение регистрационных действий в отношении объектов оценки отменены. В связи с этим указанные ограничения (обременения) прав в настоящем Отчете не отражаются и не учитываются.

9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки для определения количественных и качественных характеристик объектов недвижимости оценщик основывался на следующих документах, предоставленных заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592;
- Технический паспорт на здание по состоянию на 22.06.2006 г.;
- Договор №23-32/236 аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора от 08.10.2016 г. (с дополнительными соглашениями);
- Договор аренды №Д-ТЭ-2016-*0586 от 24.08.2016 г. (с дополнительными соглашениями).
- Письмо Департамента имущественных отношений Тюменской области №21663/15-2 от 12.12.2024 г. о направлении расчета арендной платы и акта сверки;
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества исх.№ ИСХ202512165 от 16.12.2025 г.
- Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.

9.5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 14. – Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
1	Обзор и анализ макроэкономики РФ, социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки	https://www.economy.gov.ru/ https://www.tyumen-city.ru/ https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2025.10/
2	Обзор рынка объекта оценки	https://avito.ru ; https://realty.ya.ru ; https://www.cian.ru ; https://surgut.domclick.ru/



№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	<p>«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №35), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2025 год, под ред. А.Е. Яскевича;</p> <p>«Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;</p> <p>«Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Тюменская область;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.</p> <p>«Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025», подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.</p> <p>Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2025 г.</p>

9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III) процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

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 (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность;
- выявление из финансово обоснованных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

- разрешенное использование объекта;
- фактическое (текущее) использование объекта;
- возможность и стоимость ремонта (или реконструкции) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства в составе объекта;
- преобладающие способы использования в ближайшем окружении объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости.

Отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность – анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных



жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность – рассмотрение тех физически осуществимых и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Выявление из финансово обоснованных вариантов, варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании анализа документов и данных осмотра оценщик пришел к заключению о том, что объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, в составе:

- Нежилых помещений общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенных по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированной с помещениями части земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651).

Наиболее эффективным использованием объектов оценки с кадастровыми номерами 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677 является их использование в качестве объектов коммерческого назначения – офисно-административного назначения. Вариант использования объектов оценки в качестве объекта офисно-административного назначения соответствует вышеуказанным критериям, то есть является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки с кадастровым номером 72:23:0216003:5651 является его использование под эксплуатацию существующих улучшений – под офисно-административную застройку. Вариант использования объекта оценки под эксплуатацию существующих улучшений – под офисно-административную застройку, соответствует вышеуказанным критериям, то есть является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным.

Вывод о наиболее эффективном варианте использования объекта оценки

С учетом выводов о юридической допустимости, физической возможности, финансовой обоснованности использования объекта наиболее эффективным использованием объекта оценки признается его использование в качестве:

- объектов оценки с кадастровыми номерами 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677 – в качестве объектов коммерческого назначения – офисно-административного назначения;
- объекта оценки с кадастровым номером 72:23:0216003:5651 - под эксплуатацию существующих улучшений – под офисно-административную застройку.



11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

О текущей ситуации в российской экономике в октябре 2025 г.³

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г.

В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г.

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г.

По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г.

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению¹ в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил

³ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2025_goda.html



+8,7% г/г.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объём достиг 26,3 трлн руб.

При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объеме инвестиций).

Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0% г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после +33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроизводственных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы.

Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.



Таблица 15. – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП	1,0	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,8	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,0	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,7	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,4	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,6	3,4	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,4	2,7	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	3,1	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,2	7,7/ 6,6 ²	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	2,7	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,1	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,6	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ¹	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2



Таблица 16. – Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,6	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,2	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автомобильные, прицепы и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-7,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



Тенденции на рынке недвижимости⁴

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%,
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587) (см. приложение):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полуг. 2023	1 полуг. 2024	1 полуг. 2025	1 полуг. 24/23	1 полуг. 25/24	1 полуг. 2023	1 полуг. 2024	1 полуг. 2025	1 полуг. 24/23	1 полуг. 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

⁴ <https://statrielt.ru/downloads/2025-10.pdf>



Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Социально-экономическое положение Тюмени за январь-сентябрь 2025 года⁵

Промышленность

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций города Тюмени (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам экономической деятельности за 9 месяцев 2025 года увеличился в действующих ценах по сравнению с 9 месяцами 2024 года на 4,5% и составил 365,9 млрд рублей.

В структуре объема отгруженных товаров на производство кокса и нефтепродуктов приходится – 46,8% (171370,1 млн рублей), на обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздухом приходится – 11,3% (41475,8 млн рублей), на производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 7,9% (28874,2 млн рублей), на металлургическое производство – 6,7% (24526,0 млн рублей), на водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 4,3% (15712,7 млн рублей), на производство электрического оборудования – 3,2% (11741,0 млн рублей), на производство прочей неметаллической минеральной продукции – 3,2% (11553,9 млн рублей), на производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 3,1% (11488,1 млн рублей), на ремонт и монтаж машин и оборудования – 3,1% (11244,5 млн рублей), на добычу полезных ископаемых – 2,2% (8055,4 млн рублей), на прочие виды обрабатывающего производства – 8,2% (29869,8 млн рублей). Из них на производство пищевых продуктов и напитков – 2,5% (9101,2 млн рублей), на производство резиновых и пластмассовых изделий – 1,7% (6062,9 млн рублей), на производство лекарственных препаратов – 1,4% (4960,5 млн рублей), на производство бумаги и бумажных изделий – 0,8% (2801,8 млн рублей), на обработку древесины и производство изделий из дерева и пробки – 0,4% (1493,6 млн рублей).

В сфере «Обрабатывающих производств» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь-сентябрь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличился на 1,7% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) — снизился на 4,1%, по Российской Федерации – увеличился на 6,5%).

За 9 месяцев 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличился объем производства оконных пластмассовых блоков – на 45,1%, спецодежды – на 33,6%, кислорода – на 8,2%, препаратов лекарственных – на 7,4%, бетона товарного - на 1,7%, электроэнергии – на 0,1%.

За январь - сентябрь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года снизились объемы производства насосов электроцентробежных погружных – на 45,0%, аккумуляторов

⁵ Источник информации: <https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tyumeni/departaments/departament/napravleniya/socialno-ekonomicheskie-rezervi-gtumeni/itogirazvitiia2/>

Передан через Диадок 25.12.2025 15:25 GMT+03:00;
93e68934-efdc-485c-833b-4e2b529a80e8

свинцовых для запуска поршневых двигателей - на 30,6%, приборов для контроля прочих физических величин - на 25,1%, фанеры – на 18,8%, блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня – на 16,0%, труб, трубок и шлангов и их фитингов – на 15,6%, пара и горячей воды - на 10,1%, проката готового – на 3,9%, электродов с покрытием – на 3,0%, картона гофрированного – на 0,9%.

В сфере производства пищевых продуктов за январь-сентябрь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года произошло увеличение объемов производства молока - на 23,6%.

В отчетном периоде снизился по сравнению с 9 месяцами 2024 года объем производства сливок - на 25,0%, муки – на 14,1%, комбикорма – на 11,8%, кондитерских изделий - на 8,7%, сливочного масла - на 7,6%, хлеба и хлебобулочных изделий снизился на 7,5%, творога – на 6,1%, кисломолочных продуктов (кроме творога) – на 0,1%.

В сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь - сентябрь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличился и составил – 125,3% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 123,4%, по Российской Федерации – 112,4%).

За 9 месяцев 2025 года по сравнению с 9 месяцами 2024 года объем отгруженных товаров по городу Тюмени в сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» снизился - на 10,1% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – на 4,1%, а по Российской Федерации вырос на 3,7%).

Строительство

За 9 месяцев 2025 года в городе введено в эксплуатацию 970,3 тыс. кв. м общей площади жилых домов, в том числе 679,3 тыс. кв. м в многоквартирных жилых домах и 291,0 тыс. кв. м - в индивидуальных жилых домах. В сравнении с соответствующим периодом предыдущего года площадь введенных в эксплуатацию жилых домов снизилась на 2,3%.

Площадь ввода индивидуальных жилых домов увеличилась - на 7,3% (с 271,3 тыс. кв. м до 291,0 тыс. кв. м). Индивидуальное жилье в общем объеме введенного жилья занимает 30,0%.

По Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) площадь введенных в эксплуатацию жилых домов в январе-сентябре 2025 года снизилась по сравнению с январем - сентябрем 2024 года на 2,0% и составила 1892,9 тыс. кв. м, по Российской Федерации снизилась на 5,6% и составила 76,6 млн кв. м.

Инвестиции

За январь - сентябрь 2025 год на развитие экономики и социальной сферы организациями (без субъектов малого предпринимательства) города Тюмени использовано 104,8 млрд рублей инвестиций, что составило 100,6% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2024 года.

Более половины инвестиций в основной капитал финансировалось за счет собственных средств организаций – 56,4 млрд рублей. Привлеченные средства организаций в общем объеме использованных инвестиций составили 46,2% или 48,35 млрд рублей. Из них 10,6 млрд рублей бюджетные средства (в том числе: из федерального бюджета – 2,0 млрд рублей, из бюджетов субъектов РФ - 7,2 млрд рублей, из местных бюджетов – 1,4 млрд рублей).

В общем объеме инвестиций затраты на строительство жилых зданий и помещений – 38,9%, на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений – 26,4%, на приобретение машин, оборудования, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты – 19,8%, на транспортные средства – 9,3%, на информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование – 3,0%, прочие инвестиции – 2,6%.

Большая часть инвестиций в основной капитал направлена организациями по видам экономической деятельности: «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 40,5%, «транспортировка и хранение» - 18,4%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 8,5%, «обрабатывающие производства» - 6,5%, «торговля оптовая и



розничная» - 4,4%, «образование» - 3,7%, «строительство» – 3,4%, «добыча полезных ископаемых» - 2,6%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 2,5%, «деятельность профессиональная, научная и техническая» – 2,2%, «здравоохранение и социальные услуги» - 1,6%, «деятельность в области информации и связи» - 1,6% «деятельность в области культуры, спорта, организаций досуга и развлечений» - 0,6%.

Объем инвестиций в основной капитал по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) за 9 месяцев 2025 года увеличился в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,7% и составил 237,4 млрд рублей.

По Российской Федерации объем инвестиций в основной капитал в январе - сентябре 2025 года снизился в сопоставимых ценах по сравнению с 2024 годом на 0,2% и составил 20829,9 млрд рублей.

Торговля

Расчетный оборот розничной торговли (без учета объема скрытой деятельности) за январь – сентябрь 2025 года по городу Тюмени составил 345,9 млрд рублей или 101,7% в сопоставимых ценах к уровню прошлого года (для сравнения, оборот розничной торговли за январь – сентябрь 2025 года по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) составил 524,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,7% к 2024 году, по РФ – 44604,5 млрд рублей или 102,1%).

Оборот розничной торговли на душу населения (без учета объема скрытой деятельности) за январь - сентябрь 2025 года по городу Тюмени составил 399,1 тыс. рублей (для сравнения, оборот розничной торговли на душу населения по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) за январь - сентябрь 2025 года составил 323,4 тыс. рублей, по РФ – 305,2 тыс. рублей).

Количество стационарных торговых объектов по городу Тюмени по состоянию на 01.10.2025 составило 4801 объект, из них: 2448 - продовольственные, 2164 - непродовольственные, 189 - смешанные.

Торговая площадь стационарных объектов розничной торговли по состоянию на 01.10.2025 составила 1546,2 тыс. кв. м.

Занятость

Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях города Тюмени за январь – сентябрь 2025 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,4 тыс. человек и составила 215,0 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) - увеличилась на 6,5 тыс. человек и составила 341,9 тыс. человек.

Кроме списочного состава работников, для работы в организациях города Тюмени на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 10,9 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 16,5 тыс. человек.

Численность официально зарегистрированных безработных по городу Тюмени по состоянию на 1 октября 2025 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 57,7% и составила 1318 человек (число официально зарегистрированных безработных по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) увеличилось на 33,3% и составило 2,4 тыс. человек, по РФ - снизилось на 11,1% и составило 280,3 тыс. человек).

На конец сентября 2025 года уровень зарегистрированной безработицы в городе Тюмени составил 0,27% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) уровень зарегистрированной безработицы на конец сентября 2025 года составил – 0,3%, по РФ – 0,4%).

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработка плата одного работника в организациях города Тюмени (без субъектов малого предпринимательства) за январь – сентябрь 2025 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2024 года на 10,1% и составила 112411,5 рублей.

Сложившаяся за январь - сентябрь 2025 года величина среднемесячной номинальной начисленной заработной платы одного работника в организациях города Тюмени на 9,9% выше, чем по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) за аналогичный период (102 299,8 рублей).

Размер реальной заработной платы по городу Тюмени в январе - сентябре 2025 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 101,5%, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 102,2%, по Российской Федерации – 104,5%.

Вывод. На основании анализа приведенной информации можно сделать вывод о том, что влияния социально-экономической и политической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки не выявлено.

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).



В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- 1) Застроенные земельные участки.
- 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- 1) Доходная недвижимость.
- 2) Условно доходная недвижимость.
- 3) Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) Уникальные объекты.
- 2) Редкие объекты.
- 3) Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) Активные рынки недвижимости.
- 2) Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) Незастроенные земельные участки.
- 2) Готовые объекты.
- 3) Не завершенные строительством объекты.
- 4) Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки – нежилые помещения – представляют собой доходную недвижимость, основной сегмент – рынок офисной недвижимости Тюменской области.

Объект оценки – земельный участок – относится к сегменту земельных участков под коммерческую застройку.

11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ОКТЯБРЬ 2025 г.⁶

Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 110 200 руб. за 1 кв.м, от 110 200 до 148 000 руб. за 1 кв.м и свыше 148 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁶ <https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2025.10/>



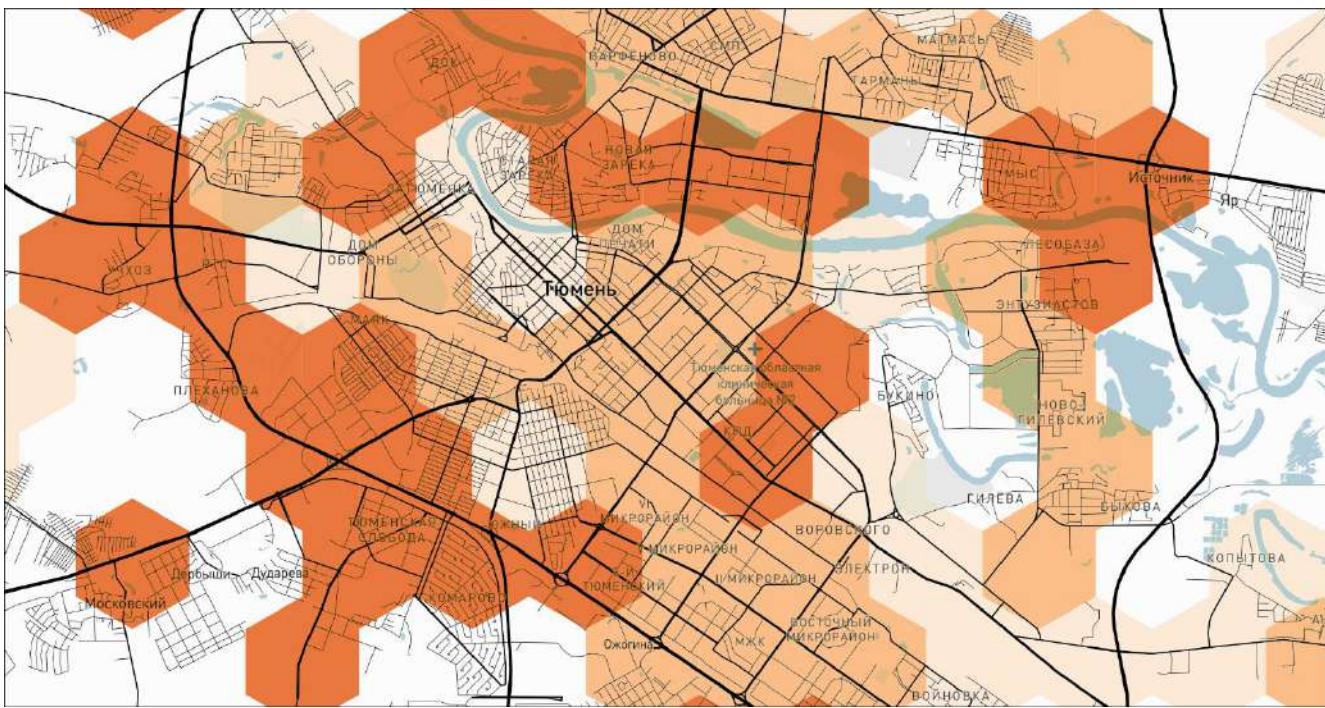


Рисунок 11 – Тепловая карта цен предложений

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Тюмени в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 52 500 до 301 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 163 100 руб., а среднее 166 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 54 400 руб. до 197 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 120 400 руб., среднее значение предложений 122 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Тюмени составил от 37 400 руб. до 279 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 139 000 руб., а среднее значение находится на уровне 141 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 15 100 руб., максимальной 152 300 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 53 600 руб., а средняя цена предложения 67 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Таблица 17. – Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	52 500	130 200	163 100	166 400	206 700	301 600
Офисные	54 400	95 500	120 400	122 200	144 500	197 100
ПСН	37 400	96 000	139 000	141 100	186 700	279 400
Пром/склад	15 100	43 300	53 600	67 200	94 700	152 300

Далее в таблице представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Ленинском районе, медиана составила 190 100 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 130 400 руб./кв.м с учетом НДС.



По стоимости офисов города Тюмени лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 123 500 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Восточном районе города, медианное значение цены там составляет 111 600 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Калининском районе с медианной ценой предложения 155 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Восточном районе, медиана находится на уровне 123 700 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 57 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 47 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Центральном районе города.

Таблица 18. – Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Восточный	130 400	111 600	123 700	-
Калининский	163 000	121 800	155 000	52 500
Ленинский	190 100	123 500	134 500	57 000
Центральный	176 300	120 900	140 800	47 700

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Тюмени за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 155 000 до 166 900 руб./кв.м, с усредненным значением 162 628 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 115 600 до 122 800 руб./кв.м, со средним уровнем 119 942 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 137 300 до 163 300 руб./кв.м, усредненное значение составило 144 657 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 52 300 до 60 400 руб./кв.м, со средней величиной 55 157 руб./кв.м.

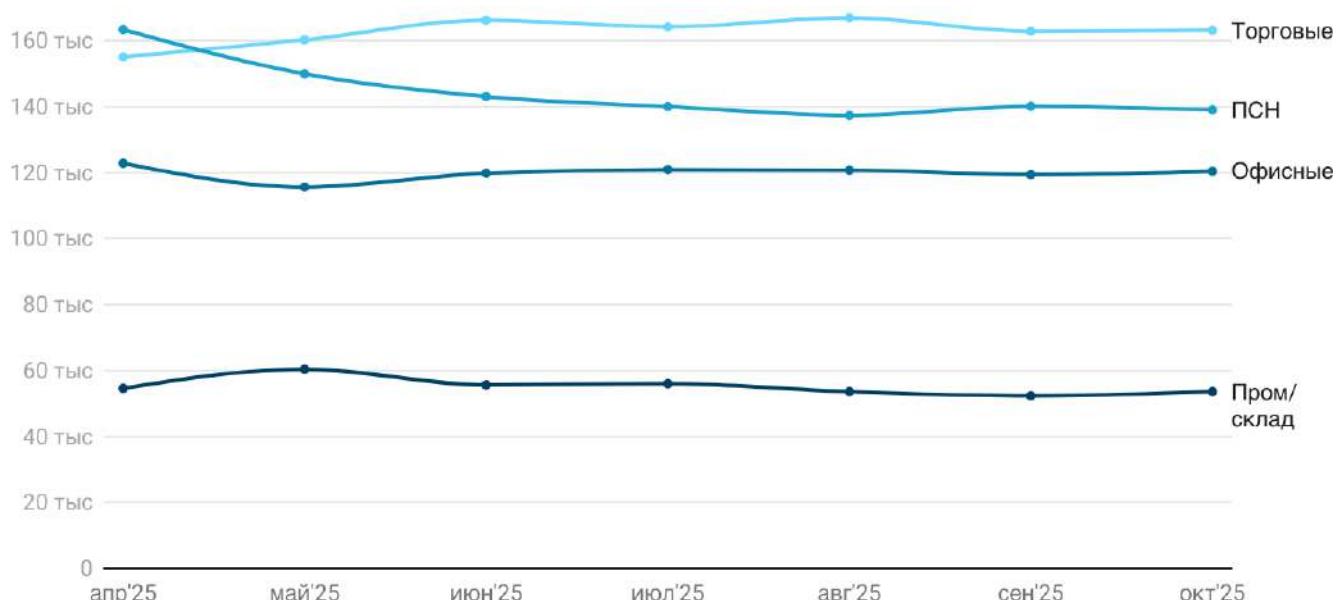


Рисунок 12 – Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Далее на рисунке изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.



Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 80 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 40 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 20 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м.



Рисунок 13 – Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 8 800 руб. за 1 кв.м/год, от 8 800 до 12 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.



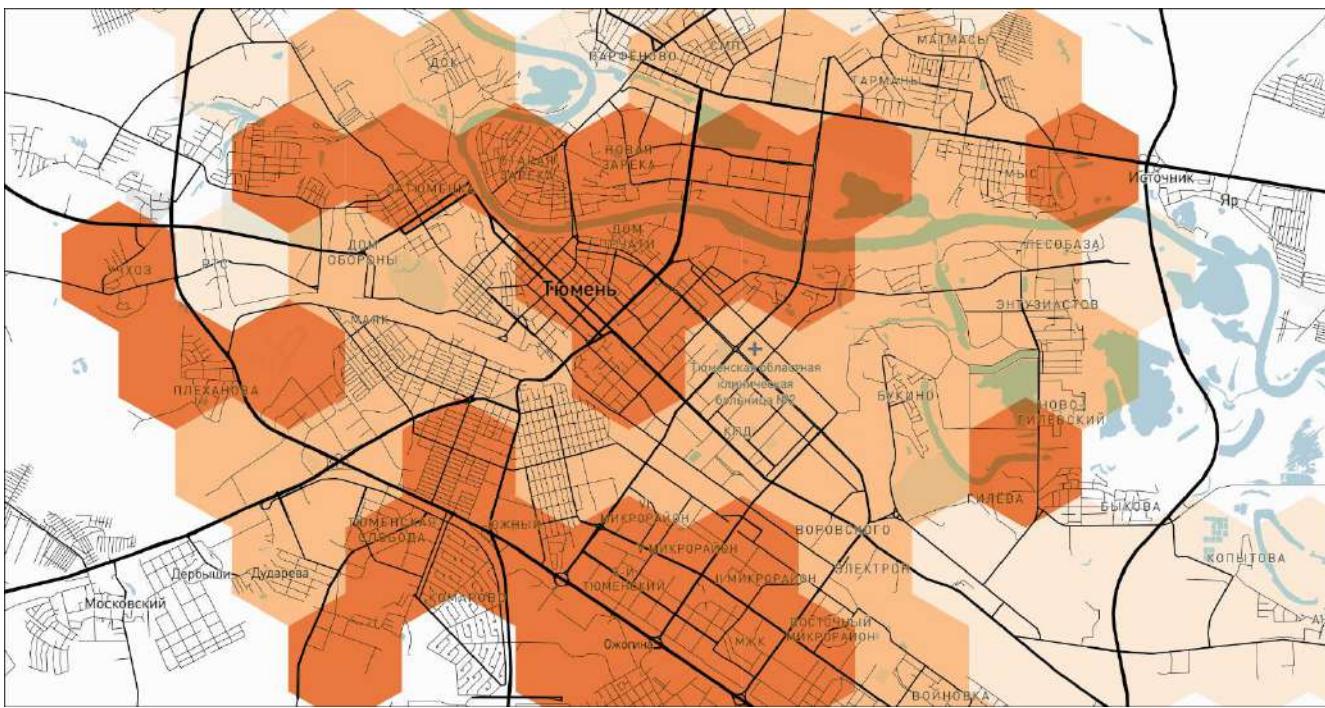


Рисунок 14 – Термальная карта арендных ставок

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Тюмени в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 6 000 до 29 900 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 13 800 руб., а среднее значение 14 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 500 руб. до 21 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 11 100 руб., среднее значение составило 11 400 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 5 100 руб. до 29 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 12 000 руб., а среднее значение составило 12 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 2 900 руб., максимальной 10 200 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 6 700 руб., средняя ставка аренды 6 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 19. – Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	6 000	10 500	13 800	14 100	16 900	29 900
Офисные	5 500	9 500	11 100	11 400	13 200	21 600
ПСН	5 100	10 000	12 000	12 900	15 000	29 000
Пром/склад	2 900	6 000	6 700	6 700	8 000	10 200

В таблице далее представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 15 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Ленинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 11 500 руб./кв.м/год без учета НДС.



По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составил 12 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Ленинском районе города, медиана ставок там составляет 10 089 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 13 376 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Ленинском районе, медиана составила 11 300 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Восточном районе, медианное значение находилось на уровне 8 703 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Центральном районе города.

Таблица 20. – Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Восточный	14 043	11 254	12 000	8 703
Калининский	12 927	11 880	12 000	6 558
Ленинский	11 500	10 089	11 300	6 668
Центральный	15 000	12 000	13 376	6 500

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 13 400 до 14 400 руб./кв.м/год, с усредненным значением 13 928 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 11 000 до 11 600 руб./кв.м/год, со средним уровнем 11 242 руб./кв.м/год. Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) объектов свободного назначения в течение полугода находилась на уровне 12 000 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 6 700 до 7 500 руб./кв.м/год, со средней величиной 7 057 руб./кв.м/год.

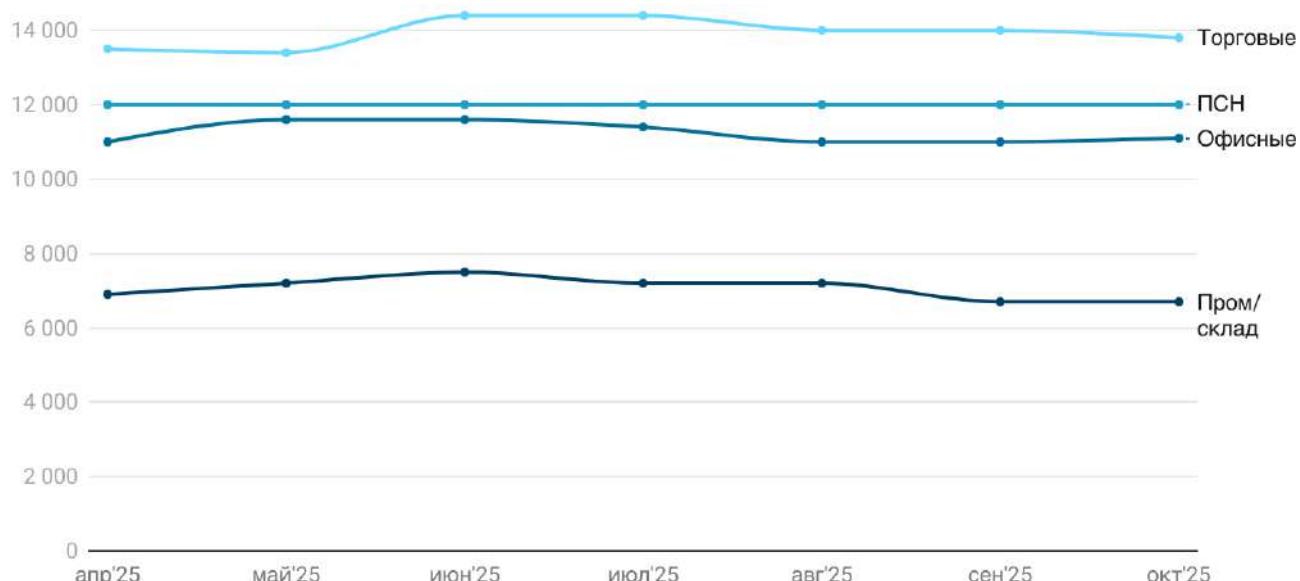


Рисунок 15 – Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

На рисунке ниже приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.



Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 10 000 – 12 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 10 000 - 12 000, помещения свободного назначения в диапазоне 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

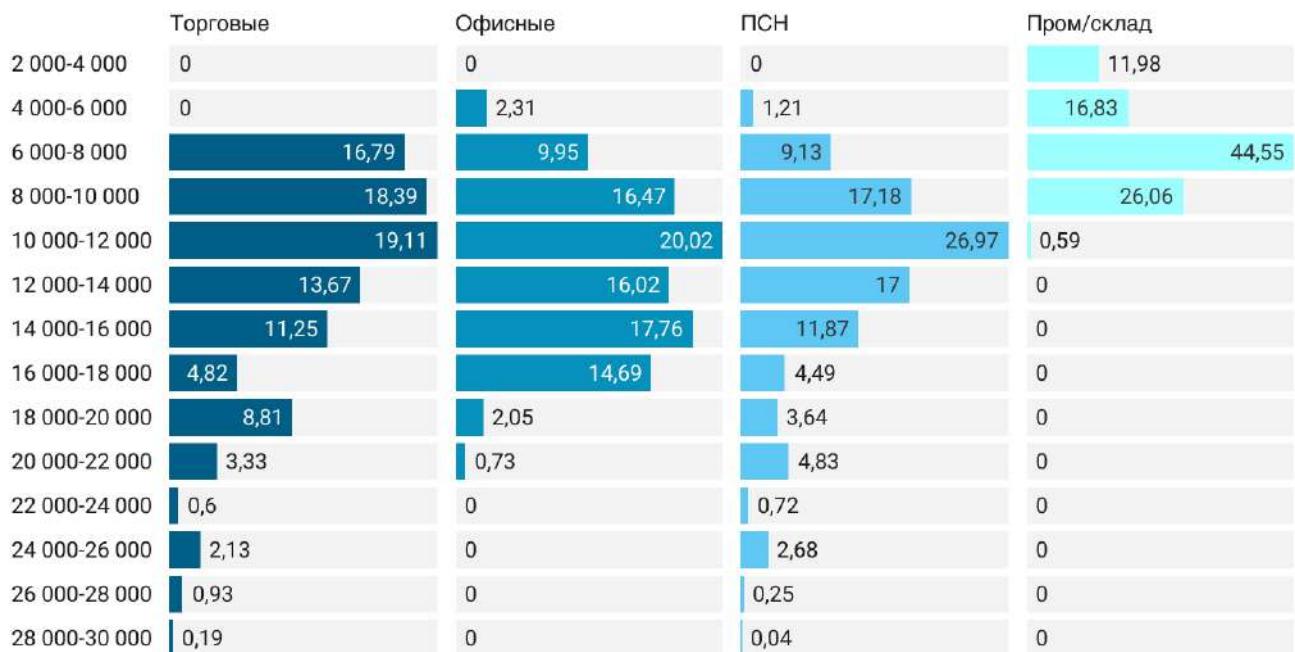


Рисунок 16 – Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %

11.3.1 Структура арендной ставки

Структура затрат при аренде офиса, торгового помещения складывается из многочисленных пунктов. Речь идёт о базовой ставке аренды, эксплуатационных расходах, НДС, оплате коммунальных услуг, депозите и авансе, отделке и дизайнерском проекте. При этом депозит, аванс, отделка и дизайнерский проект – это разовые платежи при переезде. Основные платежи за аренду складываются из:

- 1) Базовая ставка аренды;
- 2) Эксплуатационные расходы;
- 3) НДС;
- 4) Коммунальные платежи.

Следует различать базовую ставку аренды и понятие арендных платежей в целом («all in», «всё включено»). При этом коммунальные услуги (электроэнергия, вода, отопление) – всегда за скобками «all in».

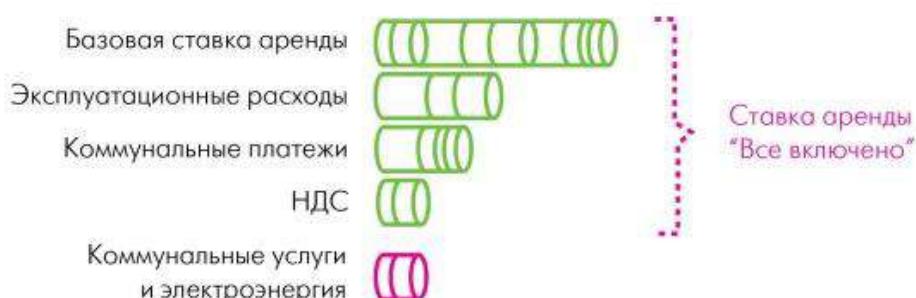


Рисунок 17. – Структура расходов по оплате арендных платежей



Чаще всего коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению в помещении. Но есть одно «но»: иногда они входят в эксплуатационные расходы, при этом электроэнергия всегда оплачивается только по факту. То, как это организовано, различается от здания к зданию, от собственника к собственнику. При этом собственник не имеет права продавать электроэнергию по завышенным тарифам: его цель компенсировать фактические суммы счетов от города.

При переезде у арендатора могут возникать затраты по следующим пунктам:

- 1) Депозит в размере 2-3 месяцев, который сохраняется на протяжении всей аренды и является гарантией исполнения обязательств по оплате арендных платежей, соблюдения правил пользования помещениями и условий договора.
- 2) Отделочные работы. Эти работы опционально могут быть выполнены собственником. Авансовый платеж, размер которого определяется на этапе переговоров, может исчисляться в размере от месяца до трех месяцев аренды. Аванс может быть больше, когда отделочные/ремонтные работы выполняет арендодатель. В этом случае средства на отделочные работы арендодатель частично берет из аванса. Кроме того, аванс — это дополнительная гарантия того, что арендатор не расторгнет договор и всё-таки заедет в помещение, так как собственник вкладывает серьезные средства в отделку помещений под конкретного арендатора.

Таким образом, единовременные платежи могут состоять от 3 до 12-15 месяцев аренды. Конечно, авансовая часть означает, что в дальнейшем арендатор не платит арендную плату в течение некоторого времени (соответственно размеру аванса).

Структура эксплуатационных расходов

Формирование нового бюджета эксплуатационных расходов актуально в следующих случаях:

- 1) Собственник объекта недвижимости ищет подрядчиков и готовится к тендеру;
- 2) Арендатор проводит мониторинг рынка с целью оценить адекватность условий в своём текущем здании;
- 3) Новый финансовый год (для собственника).

Арендаторы не всегда детально интересуются данным бюджетом: как правило, его интересует конечная цена – аренда плюс эксплуатация. Однако часто в договоре аренды присутствует пункт, где оговаривается, что собственник, девелопер, управляющая компания или арендодатель может повышать эксплуатационные расходы по своему усмотрению. Конечно, лучше обезопасить себя от подобной ситуации и договориться на какую-то понятную ставку индексации этих расходов. И вот в этой ситуации вопрос контроля эксплуатационных расходов становится актуальным для арендатора.

Эксплуатационные затраты – это затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости. Они обладают следующей структурой:

- 1) Административные расходы (включая службу ресепшн);
- 2) Техническая эксплуатация всех инженерных систем и оборудования:
 - Ежедневные осмотры;
 - Регламентные и планово-предупредительные работы;
 - Косметический ремонт здания;
 - Текущий ремонт систем, который включает:
 - кондиционирования и вентиляции;
 - лифтового хозяйства;
 - водоснабжения;
 - электросетей;
 - тепловых сетей;
 - канализации;
 - систем видеонаблюдения;



- контроля доступа;
- пожарной безопасности;
- охранной сигнализации;
- Уборка помещений и благоустройство территорий;
- Обеспечение безопасности;
- Вознаграждение УК;
- Иные услуги в здании для пользователей объекта.

Бюджетирование эксплуатационных расходов

Помимо перечисленных выше пунктов, связанных с эксплуатацией здания (помещений), в эксплуатационные расходы попадают и иные услуги, которые собственник может предоставлять для обеспечения комфорта пользователей объекта. Это может быть, например, предоставление бесплатного wi-fi в лобби, обустройство велопарковки или организация новогодних праздников.

В расходы на эксплуатацию помещений попадут налоги на недвижимость. Налог на имущество зависит от кадастровой стоимости помещений. Он является частью операционных расходов и перекладывается на арендатора пропорционально занимаемой площади. В среднем 20-30% операционных услуг составляет налог на имущество⁷. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОРЕХ, отследить, какой процент от этой суммы пойдёт на уплату налогов, – невозможно.

Закладывая суммы, необходимые для уплаты налогов, именно в операционные расходы, а не в ставку аренды, арендодатель или собственник обеспечивает себе конкурентоспособную ставку. Базовая ставка аренды должна выглядеть для конечного потребителя максимально привлекательно, поэтому собственники ни в коем случае не будут добавлять в неё ничего лишнего. Стандартно, сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей и выставляется в виде фиксированной суммы. Как правило, это устраивает обе стороны: арендатор платит фиксированную сумму, не вникая в детали, а управляющая компания всегда может ориентироваться на определенные суммы, при которых избегает попадания в минус.

Важно отметить, что риелторы не разделяют понятие эксплуатационных и операционных расходов и поэтому в объявлениях может быть указано и то и другое понятие, при этом подразумевается одно и то же. Как следует из приведенного описания в состав расходов на содержание помещений, которые покрываются сверх арендной ставки входят все текущие расходы по эксплуатации помещений, ремонт, вознаграждение управляющей компании, налоги (платежи) на недвижимость. Сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей.

11.3.2 Классификация офисной недвижимости

Методология классификации объектов офисной недвижимости:

На основании данных Российской гильдии управляющих и девелоперов объект офисной недвижимости должен отвечать соответствующим критериям с учетом весовой значимости параметров. Присвоение класса происходит с учетом соответствия всем требованиям класса и общей суммы набранных баллов по всем параметрам, с корректировкой на мнение экспертов.

Значение полей:

- «обязательно» - высокая важность данного параметра, несоответствие обязательному параметру влечет снижение общего результата оценки;
- «факультативно» - желательное наличие и соответствие данному параметру, несоответствие данному параметру не влечет снижение общего результата;

⁷ Источник информации: <https://officenavigator.ru/blog/arenda-ofisa-i-nalogi/>



Таблица 21. – Классификация офисов на основании данных Российской гильдии управляющих и девелоперов

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, интегрированная в системы управления зданием, оснащенная высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противодымной защиты, дымоудаления, пожаротушения, предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера		Автоматическая система пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения. Отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах	Автоматическая система пожарной сигнализации
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.4. Лифты			
Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания; Наличие системы оптимизации и управления пассажиропотоком		Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания	Качественные лифты для зданий высотой 3 и более этажей не требующие отделки
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением и наличие источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения и возможности резервирования		Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.6. Система безопасности			
Системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа).		Система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр или прошло капитальную реконструкцию под бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота помещения «в чистоте» 2,7 м и выше			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Планировка			
Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.4. Отделка площадей общего пользования и фасада (<i>параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией</i>)			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.5. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение		факультативно	
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно



Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например - свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий. Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро и/или остановки общественного транспорта, или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или наземная парковка. Наличие гостевой парковки		Организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Обеспеченность парковочными местами			
Обеспеченность парковочными местами:			
1) Центр города – не менее чем 1 место на 100 м ² арендаемой площади (1/100);			
2) Промышленный пояс – не менее чем 1/80;			
3) Периферийный пояс – не менее чем 1/60;			
4) Вдоль шоссе и окружных автодорог – 1/40 и более.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Офисное здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией, имеющей опыт на рынке офисной недвижимости			
от 5-ти лет	от 4-х лет	от 3-х лет	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона и служба ресепшн. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников или наличие поблизости пунктов общественного питания. Так же наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от объекта (банкомат, аптека, розничный магазин, газетный киоск и прочие)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7. Дополнительные параметры			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания с красной линии со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных препятствий			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.2. Архитектурная ценность объекта (параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией)			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.3. Наличие возможности заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7.4. Экологическая эффективность			
Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий Green Zoom (или международным стандартам BREEAM и LEED)			



Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.5. Здание является памятником архитектуры, охраняемым государством или историческим зданием			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.6. Доступ маломобильных групп населения			
Расширенные решения для маломобильных групп населения (в части вертикального транспорта, дополнительных удобств и оборудование мест общего пользования)	Решения для маломобильных групп населения		Обеспечение удовлетворения минимальных потребностей лиц с ограниченными возможностями
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно

На основании приведенной классификации Оценщик относит объект оценки к классу В. Объект оценки имеет хорошее расположение и хорошее физическое состояние объекта с средней типовой отделкой, в окрестности местоположения объекта оценки имеется развитая инфраструктура. При отнесении к определенному классу учитывается и состояние здания, и предоставленные технические документы, и результаты осмотра.

11.3.3 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

По результатам анализа информации, имеющейся в общем доступе, Оценщик сделал вывод, что обзор рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости независимыми аналитиками представлен в разрезе типовых усредненных объектов по городу в целом или по округам, и поэтому Оценщик вынужден был проводить дальнейшее исследование и выявлять текущие ценные параметры предложений рассматриваемой недвижимости самостоятельно.

При этом в качестве объектов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки рассматривались предложения по продаже нежилых отдельно стоящих зданий и встроенных помещений коммерческого (офисного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Тюмени Тюменской области;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

При этом в качестве объектов рассматривались сдаваемые в аренду помещения коммерческого (офисного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Тюмени Тюменской области;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- Имеется информация о составе арендной ставки;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

Далее представлены выборки предложений подобных объектов, выявленных Оценщиком на дату оценки.



Таблица 22. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред- ложения, руб.	Цена предло- жения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от исполь- зования
1	Тюменская обл., Тюмень, ул. Володарского, 26	2751,8	460 000 000	167 163	<p>СОБСТВЕННИК. Продам универсальное помещение, под любой вид деятельности и любого направления 2751,8 кв.м. Центр. Административно-деловая часть города. Первая линия улицы Володарского. Витраж. Все коммуникации индивидуальные (энергоснабжение 253 кВт , прямой договор с водоканалом и теплосетями) . Парковка перед зданием. Приточно-вытяжная вентиляция.</p>	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2751_m_7635335559?context=H4sIAAAAAAAAAAWEAMDYToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOj4litzOjE2OjJRM2xjRFRld1U5ZlVQURmljt9PvSqAz8AAAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному типу объекта (отдельно стоящее здание с земельным участком).
2	Тюменская обл., Тюмень, ул. 30 лет Победы, 81к2	1 500,00	155 000 000	103 333	<p>Продается офисное здание 1 500 м² (3 этажа цоколь) — готовый арендный бизнес в Тюмени! **Общая площадь:** 1 500 м² **Расположение:** г. Тюмень ул. 30 Лет победы **Готовый арендный бизнес** **Отдельные входы на каждый этаж** **Высокий потенциал доходности** Планировка: - **Цокольный этаж:** пространство под кафе, фитнес, склад или сервис (удобный доступ) - **1 этаж:** 700 м² — идеально для представительства, ритейла, банка, медицинского центра - **2 этаж:** 400 м² — сдано в аренду под офисы - **3 этаж:** 400 м² — также используется как офисное пространство **Высота потолков:** 2,7 м **Отдельные входы** на каждый этаж — возможность раздельной эксплуатации и сдачи в аренду разным арендаторам **Коммуникации:** центральные, все в порядке, отопление, вентиляция, электричество — полная готовность к эксплуатации Преимущества: **Действующие арендные договоры** — стабильный пассивный доход с первого дня Можно использовать под любой формат: бизнес-центр, клинику, образовательный центр, коворкинг, шоурум и др. Высокая проходимость и хорошая транспортная доступность Возможность увеличения дохода за счёт переформатирования или повышения ставок аренды Здание находится в коммерчески выгодном районе.</p>	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_7796597176?context=H4sIAAAAAAAAAAWEAMDYToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOj4litzOjE2OjI2cHd2VGpxTWNYUzJLS0htjt9NcnoET8AAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному типу объекта (отдельно стоящее здание с земельным участком).



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред- ложения, руб.	Цена предпо- ложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предпо- ложения	Отказ от исполь- зования
3	Тюменская обл., Тюмень, ул. Орджоникидзе, 6	441,6	90 000 000	203 804	<p>Уникальное коммерческое помещение в историческом центре города!</p> <p>Престижное расположение:</p> <ul style="list-style-type: none"> — в шаговой доступности от живописной набережной — окружено современной застройкой бизнес-класса — рядом — удобная городская парковка (всегда есть свободные места) <p>Здание:</p> <ul style="list-style-type: none"> — двухэтажное, с тремя отдельными входами — идеально для разделения на несколько арендаторов или организации разных зон деятельности — прилегающая закрытая терраса 100 м² — отличное дополнительное пространство для летней веранды, зоны отдыха или выставочной площадки Помещение в отличном состоянии: — выполнен качественный ремонт — оснащено встроенными холодильными камерами — подойдёт для ресторана, кафе, магазина премиум-продуктов или другого бизнеса с особыми требованиями к хранению 	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_poseshenie_svobodnoe_naznachenija_441.6_m_7764523268?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YTouOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5iitQjA7czoxOj4ljtzOjE2OjRbDjoOFEMYlkwdGlwGxkjjt98ozbxT8AAAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
4	Тюменская обл., Тюмень, Севастопольская ул., 14	150,5	28 900 000	192 027	<p>Продается идеальный офис с чистовым ремонтом в красивом здании в центре Тюмени. Инвестиция площадью 150,5 м². Район Выставочного зала.</p> <p>Без комиссии для покупателя</p> <p>Основные характеристики и преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> престижная локация, эргономичное внутреннее пространство, отдельная серверная, сетевые кабели к рабочим местам, качественная разводка электрики, видеодомофон, видеонаблюдение, кондиционеры в каждом кабинете, элитная сантехника. гардероб, встроенная мебель. <p>полное юридическое сопровождение сделки. В собственности у юр. лица на ОСНО, цена с НДС 20%, за наличный расчет скидка.</p>	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_idealnyy_ofis_v_tsentre_tyumeni_s_nds_7761016812?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YTouOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5iitQjA7czoxOj4ljtzOjE2OjJaVm1KY1VDNGdLT00zVFVaijt9bXgmRj8AAAA	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
5	Тюменская обл., Тюмень, пр. Геологоразведчиков, 6В	243	33 000 000	135 802	<p>Продам офисное помещение - 243 кв м в центре города, район Кардиоцентра, удобная локация, большая парковка.</p> <p>Отдельно стоящее здание с отдельным входом. 11 отдельных кабинетов с просторным конференц-залом, с зоной ресепшена, столовая и санузлы.</p> <p>Система кондиционирования в каждом кабинете. Выполнена свежий ремонт. Укомплектовано мебелью. Видеонаблюдение, пожарная сигнализация, пультовая охрана. Парковка со шлагбаумом.</p> <p>По всем интересующим вопросам звоните !)</p>	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_pod_klyuch_v_tsentre_243_m_7539900220?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YTouOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5iitQjA7cz	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложений, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
						oxOij4litzOjE2OijDTXTRRm4za0RoS2M2SThBljt9dLeRvz8AAAA		
6	Тюменская обл., Тюмень, ул. Урицкого, 5	5836,1	400 000 000	68 539	<p>Исторический центр города Тюмени; Офисное здание переменной этажности, от 2-х до 4-х; Общая площадь 5836,1 кв.м.; Помещения кабинетной и свободная планировки, от 7 до 214 кв.м.; Коммуникации централизованные; Выделенная электрическая мощность 330 кВт.; Возможна реконструкция, увеличение этажности; Земельный участок площадью 4238 кв.м., в собственности; На закрытой дворовой территории организована парковочная зона; На соседнем зем. участке начинается строительство нового ЖК бизнес-класса; Удобная транспортная развязка, развитая инфраструктура; 95% площадей сданы в аренду; Стоимость: 68539 р./кв.м.</p>	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie/58361_m_7877473796?context=HsIAAAAAAA_wEAAMDYToyOntzOjIzs2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOij4litzOjE2OijRM2xiRFRId1U5ZlVQURmljt9PvSgAz8AAAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
7	Тюменская обл., Тюмень, Советская ул., 55/8	153,2	25 500 000	166 449	<p>Предлагается на продажу помещение свободного назначения с арендатором, общей площадью 153.2 кв. м. Без комиссии для покупателей!!! расположено в Торгово-офисном центре "Серебряковский"; 2 этаж; свободная планировка; панорамные окна; возможность размещения рекламной вывески на фасаде здания; высота потолков 3,8 метра; пожарная и охранная сигнализация; разрешенная мощность 5 кВт; развитая инфраструктура; парковка. В помещении есть арендатор! В соседних помещениях располагаются: Инвестиционная компания редевелопмента "Колесник", кофейни, торговые компании, банки.</p>	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sarendatorom_v_tsentre/7633637045?context=HsIAAAAAAA_wEAAMDYToyOntzOjEzOjIzs2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOij4litzOjE2OijzVhNYjZoN0dEVENVkZxjIt9ft8bej8AAAA	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
Минимальное значение, руб./кв. м				68 539				
Максимальное значение, руб./кв. м				203 804				
Среднее значение, руб./кв. м				148 160				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 68 539 – 203 804 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.



Таблица 23. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложе-ния, руб.	Цена предложе-ния, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предло-жения	Отказ от ис-пользования
1	Тюменская обл., Тюмень, ул. 30 лет Победы, 60к3	472	470 000	11 949	Предлагается в аренду офисное помещение со своей парковкой. 1-й этаж, евроотделка, мебель. Свой двор с удобным паркингом со шлагбаумом. Развитая инфраструктура района позволяет легко добраться до помещения, включая общественный транспорт. В не посредственной близости Сбербанк, два ТЦ - "Солнечный" и "Сибиряк яркий".	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_472_m_744956349?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA7czoxOj4jtzOjE2OjJoMmF4UThMVDVzNHN1Z1Eljt9iT_D3MT8AAAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
2	Тюменская обл., Тюмень, ул. Оси-пенко, 25	648,13	1 500 000	27 772	Аренда современного офисного комплекса в историческом исполнении БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА Основные характеристики объекта: ЦЕНТР ГОРОДА - ул. Оси-пенко. Место ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ; уникальный объект исторического и культурного наследия XIX века города Тюмени; своя закрытая территория с парковочными местами; красивый фасад; объект состоит из двух зданий общей площадью 648,13 кв.м и земельного участка площадью 1 319 кв.м; площадь первого здания (два этажа и подвал) 378,83 кв.м, площадь второго здания (два этажа и подвал) 269,3 кв.м; отличный современный ремонт; кабинетная планировка; стоимость аренды офисного комплекса 1500000 руб. + коммунальные услуги; Здание отлично подойдёт для офиса компании, выставочного комплекса, образования, музея.	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/stilnyy_ofis_v_istoricheskem_tsentre_7665448504?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA7czoxOj4jtzOjE2OjJoMmF4UThMVDVzNHN1Z1Eljt9iT_D3MT8AAAA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
3	Тюменская обл., Тюмень, Советская ул., 20	700	1 050 000	18 000	СДАЕТСЯ ОФИС В ЦЕНТРЕ ГОРОДА 700 кв.м. по адресу ул. Советская,20 Без комиссии для арендатора Основные характеристики и преимущества: - Сдается этаж в офисном здании 700 кв.м. в самом центре города; - пересечение улиц Советская и Челюскинцев, рядом расположены гостиница Евразия и Нефтяник, Департамент имущественных отношений, здание ФСБ, Пешеходная улица, объекты культурного наследия и строится элитный жилой комплекс. красивый вид из окна - 2 этаж, лифт, лестница;	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/krasivyy_ofis_700_kv.m._v_samom_serdtse_goroda_7665306045?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOijsb2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA7czoxOj4jtzOjE2Oj	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<ul style="list-style-type: none"> - наличие платной наземной парковки; - близость остановок общественного транспорта; - пост охраны; - кабинетная планировка, могут сделать опэн-спейс, конференц-зал, помещения под столовую и зону отдыха; - система охранно-пожарной сигнализации; - мощность 70 кВт на этаж; - арендная ставка 1500 руб. кв.м. в т.ч. НДС . Арендатор дополнительно оплачивает коммунальные услуги. 	JoMmF4UThMVDVzNHN1Z1Eljt9iT D3MT8AAAAA		
4	Тюменская обл., Тюмень, ул. Немцова, 52	544	816 000	18 000	<p>БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! НДС к стоимости</p> <p>Офисное помещение кабинетного типа в центре города ♀ Центральная улица с развитой инфраструктурой Шаговая доступность к:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Правительственным зданиям <ul style="list-style-type: none"> - Банкам - Гостиницам - Остановкам транспорта • Особенности помещения: <ul style="list-style-type: none"> • Свежий капитальный ремонт с качественными материалами • Кабинетная планировка • Кухонный уголок для сотрудников <ul style="list-style-type: none"> • Гардеробная • Кабинет руководителя с: - Персональным санузлом(душ) <ul style="list-style-type: none"> - Отдельным входом - Паркингом Подходит для: <ul style="list-style-type: none"> Головного офиса компании Регионального представительства Юридической/консалтинговой фирмы Финансовой организации Медицинского центра Премиального коворкинга <p>Пишите или звоните для просмотра в удобное время! Номер объекта: 3942675</p>	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisne_pomeschenie_544_m_7732933583?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsbNhbFByaW9yaXR5jtiOjA7czoxOj4jltzOjE2OijCREVXYklGcHFWN2xad0tzlt9w5HS_D8AAAA	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
5	Тюменская обл., Тюмень, ул. Малыгина, 2	304,4	502 260	19 800	<p>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Общая площадь: 304,4 м² – просторное и функциональное пространство, готовое для вашего бизнеса. • Удобная кабинетная система планировки: каждый кабинет оборудован кондиционером, а большие окна наполняют помещение естественным светом, создавая комфортную атмосферу. • Высококачественный дизайнерский ремонт, который подчеркнет статус вашей компании и создаст впечатление на клиентов. • Отличная транспортная доступность – легкий подъезд как для сотрудников, так и для клиентов. 	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_304_m_7757071968?context=H4sIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIbs2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA7czoxOjJ4jltzOjE2OijCYWN3aUxTd2x4eH	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>• Электрическая мощность: 35 кВт с возможностью увеличения – идеальное решение для активного бизнеса.</p> <p>• Высота потолков: 3 метра, что создает ощущение пространства и свободы.</p> <p>• Отдельный вход – ваш бизнес будет выделяться и привлекать внимание.</p> <p>• Современные коммуникации: центральное водоснабжение, водоотведение и отопление обеспечивают комфорт в любое время года.</p> <p>• Длина фасада: 2 м – отличная видимость и возможность размещения рекламы.</p> <p>• Современная система видеонаблюдения и вход по Face ID – безопасность вашего бизнеса на высшем уровне.</p> <p>• Эффективная приточно-вытяжная вентиляция – поддерживает здоровый микроклимат в помещении.</p> <p>• Независимая входная группа и круглосуточный доступ – вы и ваши сотрудники сможете работать в удобное время.</p> <p>• Просторная общая парковка напротив помещения – всегда есть место для ваших клиентов.</p> <p>ЛОКАЦИЯ:</p> <p>Здание расположено в Центральном округе города, в районе с развитой инфраструктурой и отличной транспортной доступностью. Здесь проживают люди с высоким уровнем достатка, что создает отличные условия для ведения бизнеса.</p> <p>ИДЕАЛЬНО ПОДХОДИТ ДЛЯ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Офисных компаний, стремящихся к успеху. • Представительств, которые хотят подчеркнуть свой статус. • Корпоративных центров, ищущих комфортное и современное пространство. 	hxOXdolj9hUgsij 8AAAA		
6	Тюменская обл., Тюмень, ул. Челюскинцев, 26	190	304 000	19 200	Сдаётся офисное помещение в дизайнерском исполнении (от собственника) в историческом центре города на 2 этаже. На первом этаже круглосуточная охрана. Офис разделён на три раздельных кабинета. Очень светлый и просторный! В помещении установлены кондиционеры. На этаже установлены домофон и система видеонаблюдения. Удобная транспортная развязка, шаговая доступность общественного транспорта, изобилие кафе для обеда. Имеется своя кухонная зона. Стоимость аренды ВКЛЮЧАЕТ коммунальные платежи, уборку мест общего пользования, обслуживание сан.узлов, видеонаблюдение, Wi-Fi интернет. На ваше усмотрение можно арендовать, как полностью весь офис, так и частично.	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_190_m_2414573749	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
7	Тюменская обл., Тюмень, ул. Герцена, 70	216	356 400	19 800	Аренда офиса в БЦ класса А в центре города БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА Основные характеристики объекта:	https://www.avito.ru/tumen/kommercheskaya_nedvizhimost	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложе-ния, руб.	Цена предложе-ния, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предло-жения	Отказ от ис-пользования
					<p>ЦЕНТР ГОРОДА - на пересечении улиц Герцена и Первомайской.</p> <p>1 линия, рядом остановки общественного транспорта; удобная инфраструктура, в шаговой доступности кафе, рестораны на любой вкус, магазины, салоны, аптеки, банки;</p> <p>радом небольшой сквер;</p> <p>удобный наземный и подземный паркинг;</p> <p>красивый фасад;</p> <p>высокие потолки с отличным естественным освещением;</p> <p>общая площадь этажа 1600 кв.м, возможна аренда 216 кв.м, 635,5 кв.м, 649,8 кв.м;</p> <p>отличный офисный ремонт;</p> <p>кабинетная планировка;</p> <p>стоимость аренды офисного комплекса 1650 руб/кв.м + НДС. В стоимость аренды включены коммунальные, эксплуатационные платежи и клининг;</p> <p>Здание отлично подойдёт для офиса серьезной компании.</p>	imost/ofis_v_prest_iznom_biznes-tsentre_76651909_79?context=H4sIAAAAAAA_wE_A MD_YToVOrtzOjEzOjJsb2NhbFBuyaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOjI4ljitzOjE2OjJkd25melZ3ZmpabUhBd294ljt9TEKFEz8AAAA		
			Минимальное значение, руб./кв. м	11 949				
			Максимальное значение, руб./кв. м	27 772				
			Среднее значение, руб./кв. м	19 217				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 11 949 – 27 772 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.



11.3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы и степень влияния фактора (вес фактора) приводятся в таблице ниже:

Таблица 24. – Ценообразующие факторы и вес фактора для офисных площадей

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым со-поставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

11.3.5 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ

Как видно из проведенного анализа:

- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 68 539 – 203 804 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов;
- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по ставкам 11 949 – 27 772 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость/арендную ставку объекта торгового назначения, являются:

- тип объекта коммерческой недвижимости;
- местоположение;
- общая площадь;
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- материал стен;
- наличие отдельного входа;
- этаж расположения;
- наличие движимого имущества, несвязанного с недвижимостью.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

В соответствии с п. 10-13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая ин-

формация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, проводится сбор и анализ технической, рыночной, юридической, бухгалтерской, финансовой и другой информации, достаточной для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

В соответствии с п. 1-3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», а также Стандартами и правилами СРО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщик учитывает специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Определение подхода к оценке приведено в соответствии с п. 4-9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».



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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- 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;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - 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;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

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

В рамках количественных методов сравнительного подхода можно выделить два метода, наиболее часто используемых для оценки объектов недвижимости:

- метод количественных корректировок (сравнения продаж);
- метод регрессионного анализа.

При применении метода количественных 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.

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

Основополагающим принципом методов сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке аналогичных объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод количественных корректировок является наиболее прямым и систематическим подходом к определению искомой стоимости.

Методы сравнительного подхода не применимы для оценки уникальных объектов, по которым отсутствует информация о ценах сделок и (или) предложений на рынке.

Доходный подход

В соответствии с п. 11-16, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.



В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, nominalnyy ili realnyy denegnyy potok, donalogoveryy ili poslenalogoveryy denegnyy potok, denegnyy potok s uchetom (ili bez ucheta) zayemnykh sredstv na sobstvennyy ili investirovannyy (obshiy) kapital;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- анализ потенциального валового дохода, на основе анализа информации о доходах на аналогичных объектах;
- расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта или недоиспользования имеющихся производственных мощностей;
- расчет операционных (эксплуатации) расходов, исходя из анализа фактических издержек по содержанию объекта оценки или типичных издержек на содержание аналогичных объектов;
- чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» в рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться следующими методами:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации

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 по формуле:

$$PC_{PK}^{OO} = \frac{\text{ЧОД}_{год}^{OO}}{CK_{РД}},$$

где: PC_{PK}^{OO} - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода прямой капитализации, руб.;

$\text{ЧОД}_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$CK_{РД}$ - ставка капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, %.

Формула определения ставки капитализации, в рамках метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$CK_{РД} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{\text{ЧОД}_{год}^{OAi}}{C_{OAi}} \times 100\%}{n},$$

где: $\text{ЧОД}_{год}^{OAi}$ - чистый операционный доход i-го объекта-аналога за год, руб.;

C_{OAi} - стоимость продажи i-го объекта-аналога, руб.;

n – количество объектов в выборке, шт.

Основные условия применения метода прямой капитализации:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки не будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости не требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, перепрофилирование и т.п.);
- на рынке, в сегменте оцениваемого объекта недвижимости, имеется информация, позволяющая обосновать размер ставки капитализации, основанной на соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации по расчетным моделям

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется по следующей формуле:

$$PC_{KPM}^{OO} = \frac{\text{ЧОД}_{год}^{OO}}{CK_{PM}}, \text{ где:}$$

PC_{KPM}^{OO} - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода капитализации по расчетным моделям, руб.;

$\text{ЧОД}_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

CK_{PM} - ставка капитализации, конструируемая на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем, %.

Ставка капитализации, в рамках метода капитализации по расчетным моделям, определяется с использованием следующих методов:

- метод кумулятивного построения;
- метод связанных инвестиций.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом корректировки на степень риска их получения. Общая формула данного метода выглядит следующим образом:

$$PC_{ДДП}^{OO} = \sum_{t=1}^n \frac{ДП_t}{(1 + СД_t)^t} + \frac{ОС}{(1 + СД_t)^n}, \text{ где:}$$

$PC_{ДДП}^{OO}$ - рыночная стоимость объекта недвижимости, в рамках доходного подхода, руб.;

$ДП_t$ - денежный поток периода t ;

$СД_t$ - ставка дисконтирования, соответствующая периоду t ;

$ОС$ - остаточная стоимость, или стоимость реверсии;

n - количество периодов, по которым возникают денежные потоки.

Основные условия применения метода ДДП:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, перепрофилирование и т.п.);
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

Методология затратного подхода

В соответствии с п. 24-32, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;



- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и

(или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 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;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизведение или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизведение или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих введению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ.

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

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.

Базовая формула расчета рыночной стоимости затратным подходом имеет вид:

$$MV = P^*(1 - I_{\text{накопл}}), \text{ где:}$$

MV – рыночная стоимость, руб.;

P – затраты на воспроизведение имущества, руб.;

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %.

Износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства. Износ подразделяется на физический, функциональное и внешнее устаревания. Указанные виды износа имеют общие черты: отражают утрату производственно-эксплуатационных качеств и снижение потребительной стоимости имущества.

Общий (накопленный) износ определяется по формуле:

$$I_{\text{накопл}} = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) * (1 - I_{\text{функциональный}}) * (1 - I_{\text{внешний}}), \text{ где}$$

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %;

$I_{\text{физический}}$ – физический износ, %;

$I_{\text{функциональный}}$ – функциональное устаревание, %;

$I_{\text{внешний}}$ – внешнее устаревание, %.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Функциональное (моральное) устаревание объекта определяется техническим, технологическим и экономическим устареванием Объекта оценки по сравнению с современными моделями.

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано общекономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения и ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству.

Обобщение полученных результатов

Каждый из этих описанных подходов может привести к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

При обобщении результатов расчетов стоимости, прежде всего, анализируется тип, качество, обширность исходных данных по Объекту оценки, использованных в расчетах применительно к каждому из подходов к оценке, на основании которых проводился расчет.



Следующим существенным фактором, на основании которого при обобщении результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки. Результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент. Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное значение результатов, полученных в рамках подходов.

12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества

Выбор подходов и методов при оценке объекта оценки

Выбор конкретного подхода к оценке и методов расчета в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого имущества.

Выбор подходов и методов при определении рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход в данном случае **не применяется** при оценке объекта оценки, так как затраты, связанные с замещением аналогичного объекта, не отражают реальной стоимости объекта на рынке объектов коммерческого назначения.

Объект представляет собой объект коммерческого (офисного) назначения. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Затратный подход не рекомендуется применять при оценке встроенных помещений.

На рынке продажи и аренды в г. Сургуте аналогичных объектов коммерческого (офисного) назначения присутствует достаточное количество объектов. Объект оценки не относится к недвижимости специального назначения, применение затратного подхода является нецелесообразен.

Сравнительный подход **применяется** для определения стоимости объекта оценки. В качестве объектов сравнения выбираются аналогичные объекты коммерческого (офисного) назначения, сопоставимые с оцениваемым по своим характеристикам (местоположение, физическое состояние и т. д.).

Доходный подход **также применяется** для определения стоимости объекта оценки. Проведенный Оценщиком анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сургута показал, что есть все возможности для проведения расчетов рыночной стоимости методами доходного подхода. Применяется метод прямой капитализации, так как в распоряжении оценщика имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

Вывод: Оценка единого объекта недвижимости проводилась сравнительным и доходным подходами. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации.



13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости объекта недвижимости производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

В соответствии с п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов (например, наличие и состав инженерных коммуникаций и пр.), так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае переверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки было произведено 2 этапа анализ пред-

ложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

По итогам данного этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.3 (**Таблица 22. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения**).

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Тюмени Тюменской области;
- *Тип объекта* - встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- *Общая площадь* – в качестве аналогов использовались объекты площадью от 200,00 кв.м.

В результате было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что по характеристике «составление помещений», «наличие коммуникаций» приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.

Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой продавцом или покупателем объекта-аналога. В случае если продавец объекта-аналога не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в предлагаемую к продаже цену аналога.

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет-страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

Объекты-аналоги были отобраны по основным ценообразующим факторам для коммерческой недвижимости офисного назначения.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета стоимости единого объекта недвижимости в качестве аналогов могут выступать объекты №№4,5,7, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.3 отчета. (**Таблица 22. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения**).



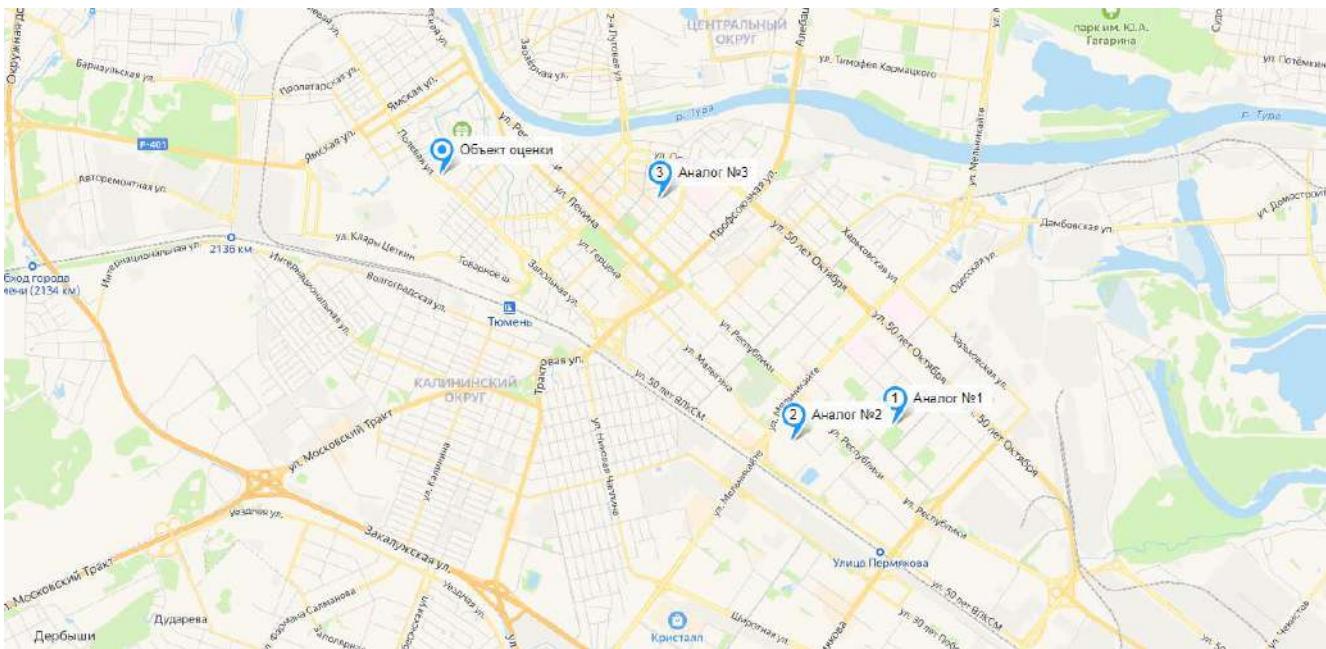


Рисунок 18. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Тюмени

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект оценки.

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Информация по отобранным для дальнейших расчетов объектам, предлагаемых к продаже, с указанием основных характеристик и цен предложений, а также произведенные расчеты представлены ниже.

Таблица 25. – Расчет удельной рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объек- та)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3	Тюменская обл., Тюмень, Сева- стопольская ул., 14	Тюменская обл., Тюмень, пр. Геоло- горазведчиков, 6В	Тюменская обл., Тюмень, Совет- ская ул., 55/8
Расположение относительно «крас- ной линии»	первая линия крупной улицы	внутри квартала	внутри квартала	первая линия второстепенной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства				
Площадь общая, в том числе:	335,70	150,50	243,00	153,20
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	74,29%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%
2 этаж	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
3 этаж и выше	25,71%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	отсутствует	отсутствует
Этаж/этажность	цокольный; 3 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
Стоимость всего объекта, руб.	-	28 900 000,00	33 000 000,00	25 500 000,00
Стоимость, руб./кв. м	-	192 026,58	135 802,47	166 449,09
Источник информации		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_idelnyy_ofis_v_tsentre_tyumeni_s_nds_7761016812?context=H4siAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOj4lJtzOjE2OjJaVm1KY1VDNGdLT0OzVFVajt9bXgmRj8AAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_pod_klyuch_v_tsentre_243_m_7539900220?context=H4siAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOj4lJtzOjE2OjJDTXTRTRm4za0RoS2M2SThBljt9dLeRvz8AAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_arendatorom_v_tsentre_7633637045?context=H4siAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOj4lJtzOjE2OjJzVHhNYjZoN0dEVENVkZxJlt9ft8bej8AAAA
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав				
Величина корректировки	-	0,00%	-6,54%	0,00%



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																																																																																																																																																										
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																																																																																																																																																																																								
<p>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е.Яскевича. Величина корректировки определялась как среднее значение для офисной недвижимости по городам России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) в размере $(1,076+1,058+1,072+1,079+1,076)/5 = 1,07$ или 7% или $1/1,07 - 1 = -6,54\%$</p> <p>Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Город</th> <th>Назначение объекта</th> <th>Расстояние от центра, км.</th> <th>РСобств/РСаренда</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>до 5</td> <td>1,092</td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>5-10</td> <td>1,110</td> </tr> <tr> <td>1.3</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>до 3</td> <td>1,116</td> </tr> <tr> <td>1.4</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>5...8</td> <td>1,105</td> </tr> <tr> <td>1.5</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>10...14</td> <td>1,007</td> </tr> <tr> <td>1.6</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>8...12</td> <td>1,062</td> </tr> <tr> <td>1.7</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>12...18</td> <td>1,045</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Екатеринбург</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,112</td> </tr> <tr> <td>2.2</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>2.3</td> <td></td> <td>Офисно-складское</td> <td>Середина города</td> <td>1,052</td> </tr> <tr> <td>2.4</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,054</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Краснодар</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,058</td> </tr> <tr> <td>3.3</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,032</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Новосибирск</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,121</td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>4.3</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,023</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Омск</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,067</td> </tr> <tr> <td>5.2</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,072</td> </tr> <tr> <td>5.3</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,035</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Ростов на Дону</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,070</td> </tr> <tr> <td>6.2</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,086</td> </tr> <tr> <td>6.3</td> <td></td> <td>Производственное</td> <td>Окраина</td> <td>1,032</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Рязань</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,072</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,108</td> </tr> <tr> <td>8.2</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>8.3</td> <td></td> <td>Производственное</td> <td>Окраина</td> <td>1,028</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Тверь</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Город</th> <th>Назначение объекта</th> <th>Расстояние от центра, км.</th> <th>РСобств/РСаренда</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,093</td> </tr> <tr> <td>9.3</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,038</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Ярославль</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,092</td> </tr> <tr> <td>10.2</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>10.3</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,037</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСобств/РСаренда	1	Москва				1.1		Торговое	до 5	1,092	1.2		Торговое	5-10	1,110	1.3		Офисное	до 3	1,116	1.4		Офисное	5...8	1,105	1.5		Офисное	10...14	1,007	1.6		Производственно-складское	8...12	1,062	1.7		Производственно-складское	12...18	1,045	2	Екатеринбург				2.1		Торговое	Середина города	1,112	2.2		Офисное	Середина города	1,076	2.3		Офисно-складское	Середина города	1,052	2.4		Производственно-складское	Окраина	1,054	3	Краснодар				3.1		Торговое	Середина города	1,076	3.2		Офисное	Середина города	1,058	3.3		Производственно-складское	Окраина	1,032	4	Новосибирск				4.1		Торговое	Середина города	1,121	4.2		Производственно-складское	Середина города	1,076	4.3		Производственно-складское	Окраина	1,023	5	Омск				5.1		Торговое	Середина города	1,067	5.2		Офисное	Середина города	1,072	5.3		Производственно-складское	Окраина	1,035	6	Ростов на Дону				6.1		Офисное	Середина города	1,070	6.2		Торговое	Середина города	1,086	6.3		Производственное	Окраина	1,032	7	Рязань				7.1		Торговое	Середина города	1,072	8	Санкт-Петербург				8.1		Торговое	Середина города	1,108	8.2		Офисное	Середина города	1,076	8.3		Производственное	Окраина	1,028	9	Тверь				№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСобств/РСаренда	9.1		Торговое	Середина города	1,093	9.3		Производственно-складское	Окраина	1,038	10	Ярославль				10.1		Торговое	Середина города	1,092	10.2		Офисное	Середина города	1,076	10.3		Производственно-складское	Окраина	1,037
№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСобств/РСаренда																																																																																																																																																																																																																								
1	Москва																																																																																																																																																																																																																											
1.1		Торговое	до 5	1,092																																																																																																																																																																																																																								
1.2		Торговое	5-10	1,110																																																																																																																																																																																																																								
1.3		Офисное	до 3	1,116																																																																																																																																																																																																																								
1.4		Офисное	5...8	1,105																																																																																																																																																																																																																								
1.5		Офисное	10...14	1,007																																																																																																																																																																																																																								
1.6		Производственно-складское	8...12	1,062																																																																																																																																																																																																																								
1.7		Производственно-складское	12...18	1,045																																																																																																																																																																																																																								
2	Екатеринбург																																																																																																																																																																																																																											
2.1		Торговое	Середина города	1,112																																																																																																																																																																																																																								
2.2		Офисное	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																								
2.3		Офисно-складское	Середина города	1,052																																																																																																																																																																																																																								
2.4		Производственно-складское	Окраина	1,054																																																																																																																																																																																																																								
3	Краснодар																																																																																																																																																																																																																											
3.1		Торговое	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																								
3.2		Офисное	Середина города	1,058																																																																																																																																																																																																																								
3.3		Производственно-складское	Окраина	1,032																																																																																																																																																																																																																								
4	Новосибирск																																																																																																																																																																																																																											
4.1		Торговое	Середина города	1,121																																																																																																																																																																																																																								
4.2		Производственно-складское	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																								
4.3		Производственно-складское	Окраина	1,023																																																																																																																																																																																																																								
5	Омск																																																																																																																																																																																																																											
5.1		Торговое	Середина города	1,067																																																																																																																																																																																																																								
5.2		Офисное	Середина города	1,072																																																																																																																																																																																																																								
5.3		Производственно-складское	Окраина	1,035																																																																																																																																																																																																																								
6	Ростов на Дону																																																																																																																																																																																																																											
6.1		Офисное	Середина города	1,070																																																																																																																																																																																																																								
6.2		Торговое	Середина города	1,086																																																																																																																																																																																																																								
6.3		Производственное	Окраина	1,032																																																																																																																																																																																																																								
7	Рязань																																																																																																																																																																																																																											
7.1		Торговое	Середина города	1,072																																																																																																																																																																																																																								
8	Санкт-Петербург																																																																																																																																																																																																																											
8.1		Торговое	Середина города	1,108																																																																																																																																																																																																																								
8.2		Офисное	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																								
8.3		Производственное	Окраина	1,028																																																																																																																																																																																																																								
9	Тверь																																																																																																																																																																																																																											
№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСобств/РСаренда																																																																																																																																																																																																																								
9.1		Торговое	Середина города	1,093																																																																																																																																																																																																																								
9.3		Производственно-складское	Окраина	1,038																																																																																																																																																																																																																								
10	Ярославль																																																																																																																																																																																																																											
10.1		Торговое	Середина города	1,092																																																																																																																																																																																																																								
10.2		Офисное	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																								
10.3		Производственно-складское	Окраина	1,037																																																																																																																																																																																																																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	192 026,58	126 920,99	166 449,09																																																																																																																																																																																																																								
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																																																																																																																																																																																																																								
Корректировка на условия финансирования																																																																																																																																																																																																																												
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																																																																																																																																																																																																								
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																																																																																																																																																																																																											
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	192 026,58	126 920,99	166 449,09																																																																																																																																																																																																																								
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																																																																																																																																																																																																																								
Корректировка на условия продажи																																																																																																																																																																																																																												
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																																																																																																																																																																																																								
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																																																																																																																																																																																																											
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	192 026,58	126 920,99	166 449,09																																																																																																																																																																																																																								
Дата оценки/дата предложения	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки																																																																																																																																																																																																																								



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																						
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																				
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)																																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																				
Комментарий																																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	192 026,58	126 920,99	166 449,09																																				
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																																				
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																																								
Величина корректировки	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%																																				
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda). Корректировка использовалась как среднее значение для торговых объектов (как наиболее близкого сегмента рынка для Объекта оценки) для группы Б: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.</p>																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ¹</th> <th colspan="3">По регионам²</th> </tr> <tr> <th>А. При продаже объектов</th> <th>Б. группа</th> <th>В. группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td> <td>0,87</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Среднее значение по регионам</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table>						№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²			А. При продаже объектов	Б. группа	В. группа	1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91		Среднее значение по регионам	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²																																			
					А. При продаже объектов	Б. группа	В. группа																																	
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																	
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91																																	
	Среднее значение по регионам	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	178 584,72	118 036,52		154 797,65																																			
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																																				
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																				
Комментарий																																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	178 584,72	118 036,52	154 797,65																																				
Характеристики месторасположения																																								
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия второстепенной улицы																																		
Коэффициент	0,98	0,90	0,90	0,90	0,90	0,94																																		
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	8,89%	8,89%	8,89%	8,89%	4,26%																																		
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025)</p>																																							



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ								
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3						
Корректировка на красные линии при продаже										
Тип недвижимости		Корректировка (в долях)								
		Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение						
		0.88	0.95	0.92						
		0.95	1.00	0.98						
		1.00	1.00	1.00						
		1.00	1.00	1.00						
Величина корректировки на место-расположение как произведение интегральных характеристик	-	8,89%	8,89%	4,26%						
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	194 460,90	128 529,97	161 392,03						
Корректировки на физические характеристики										
Корректировка на площадь										
Площадь общая	335,70	150,50	243,00	153,20						
Величина корректировки	-	-12,05%	-5,04%	-11,80%						
<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <a).<="" a="" href="https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda"></p> <p>К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.</p> <p>Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:</p> $C=b \cdot S^n$ <p>C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м., S – общая площадь объекта, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.</p> <p>В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.</p> <p>Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>K торм (n)</th> <th>R² коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,751</td> </tr> </tbody> </table>					Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751
Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации								
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	171 028,36	122 052,06	142 347,77						
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	отсутствует	отсутствует						
Корректировка на наличие отдельного входа										
Коэффициент по Справочнику	1,10	1,10	1,00	1,00						
Величина корректировки	-	0,00%	10,00%	10,00%						
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Тюменская область.</p>									



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал
			Мин	Макс
		Аренда или продажа		
		Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход	1.10	1.00 1.18
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	156 866,17	147 266,23	123 439,79
Этаж/этажность	цокольный; 3 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Площадь общая, в том числе:	Коэффициент этажа	335,70	150,50	243,00
подвал	0,870	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,960	74,29%	0,00%	0,00%
1 этаж	1,000	0,00%	100,00%	0,00%
2 этаж	1,040	0,00%	0,00%	100,00%
3 этаж и выше	0,990	25,71%	0,00%	0,00%
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности		0,968	1,000	1,000
Величина корректировки	-	-3,20%	-3,20%	-6,92%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda)			
	2.	Офисных и других общественных помещений:		
	2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92 0,87
	2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01 0,96
	2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10 1,04
	2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06 0,99
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	165 555,45	129 961,04	145 747,04
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	165 555,45	129 961,04	145 747,04
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется			



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	165 555,45	129 961,04	145 747,04														
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние														
Корректировка на состояние отделки																		
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%														
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	165 555,45	129 961,04	145 747,04														
Тип парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная														
Корректировка на тип парковки																		
Коэффициент	1,10	1,00	1,10	1,00														
Величина корректировки	-	10,00%	0,00%	10,00%														
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия парковки на цену предложения, представленной в издании «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Тюменская область.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 60%;">НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ</th> <th rowspan="2" style="width: 20%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 20%;">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">Мин</th> <th style="width: 10%;">Макс</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Активный и неактивный рынок (Данные экспертного опроса)</td> <td style="text-align: center;">Аренда или продажа</td> <td style="text-align: center;">1.10</td> <td style="text-align: center;">1.06</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Имеется организованная парковка к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Парковка отсутствует или является стихийной</td> <td style="text-align: center;">1.10</td> <td style="text-align: center;">1.06</td> <td style="text-align: center;">1.14</td> </tr> </tbody> </table>				НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ	Среднее значение	Доверительный интервал		Мин	Макс	Активный и неактивный рынок (Данные экспертного опроса)	Аренда или продажа	1.10	1.06	Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Имеется организованная парковка к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Парковка отсутствует или является стихийной	1.10	1.06	1.14
НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ	Среднее значение	Доверительный интервал																
		Мин	Макс															
Активный и неактивный рынок (Данные экспертного опроса)	Аренда или продажа	1.10	1.06															
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Имеется организованная парковка к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Парковка отсутствует или является стихийной	1.10	1.06	1.14															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	182 111,00	129 961,04	160 321,74														
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации														
Корректировка на наличие коммуникаций																		
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%														
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	182 111,00	129 961,04	160 321,74														
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует														
Корректировка на наличие движимого имущества																		
Величина корректировки	-	0,00%	-2,91%	0,00%														
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3940-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-10-2025-goda)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">10</td> <td style="width: 60%; text-align: center;">Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">1,00</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">1,08</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">1,03</td> </tr> </table>				10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,08	1,03									
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,08	1,03														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	182 111,00	126 179,17	160 321,74														
Коэффициент вариации	18,05%																	
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик считал целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:																	



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x - среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации: - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, - больше 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.		
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	34,14%	36,58%	42,98%
Нормированный удельный вес аналого, коэфф.	-	2,92912	2,73373	2,32666
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		7,98951		
Удельный вес аналога, %	-	36,662%	34,216%	29,121%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	66 765,53	43 173,46	46 687,29
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		156 626		
Скорректированная стоимость ЕОН, руб.		52 579 348		
Скорректированная стоимость ЕОН, руб. без учета НДС		43 816 123		

*Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

14.1 Общие положения оценки

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости производится в рамках доходного подхода методом прямой капитализации, поскольку исследуемый объект недвижимости используются в соответствии с наиболее эффективным использованием, не требуют реконструкции или иных существенных капитальных вложений и показывают стабильные операционные показатели.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Применение этого метода наиболее целесообразно в тех случаях, когда доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Стоимость единого объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{кан}}},$$

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и текущей стоимости объекта недвижимости.

14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общие положения

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При оценке объекта оценки арендные ставки за пользование объектом недвижимости (ЕОН) рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым исследуемый объект недвижимости может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

По функциональному назначению площади оцениваемых нежилых помещений относятся к офисным. В рамках настоящего Отчета Оценщиком в качестве арендопригодной площади принималась вся величина общей площади Объектов оценки в связи с подбором соответствующих аналогов.

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит 335,70 кв.м.



14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в деловом российском обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе арендных ставок объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Internet-сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение», считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем арендодателя, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения арендной ставки для объекта оценки был произведено 2 этапа анализа предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения исследования данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственности за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет-страниц.

По итогам первого этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.3 (Таблица 23. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения**).

На втором этапе из представленной выборки Оценщиком были отобраны объекты, наиболее близкие с объектом оценки по своим характеристикам. В качестве аналогов были отобраны объекты исходя из следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в относительной близости от местоположения Объекта оценки в г. Тюмени Тюменской области;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- *Имеется информация о составе арендной ставки*.

В результате было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее сопоставимых по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что по характеристике «состояние помещений», «состав арендной ставки» и т.д. приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.



В соответствии с ФСО № 1, п. 8: «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».

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет - страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета величины арендной платы в качестве аналогов могут выступать объекты №№ 3-7, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.3 (Таблица 23. – **Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения**).

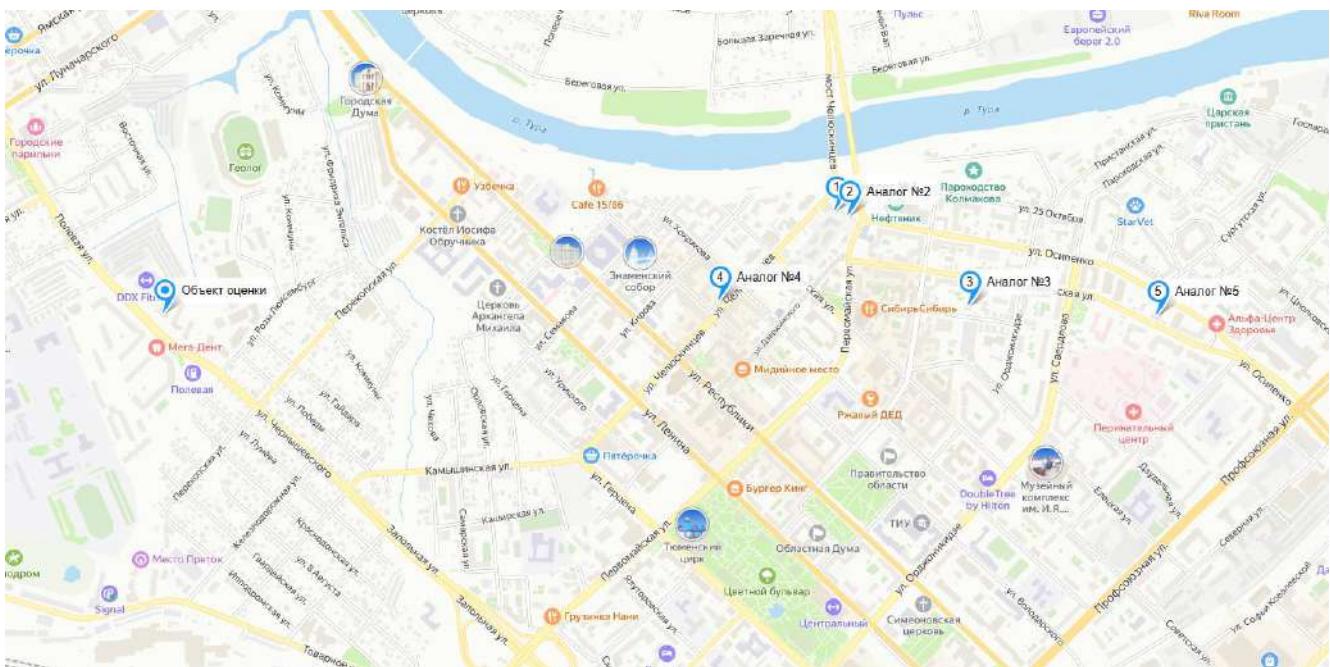


Рисунок 19. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Тюмени

Для того чтобы определить рыночную арендную ставку, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом аренды. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект аренды.

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.



Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана арендная ставка за 1 кв. м./год арендопригодной площади помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.



Таблица 26. – Расчет рыночной арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3	Тюменская обл., Тюмень, Советская ул., 20	Тюменская обл., Тюмень, ул. Немцова, 52	Тюменская обл., Тюмень, ул. Малыгина, 2
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	внутри квартала	внутри квартала
Физические характеристики объекта капитального строительства				
Площадь арендопригодная, кв.м	335,70	700,00	544,00	304,40
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	74,29%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
2 этаж	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
3 этаж и выше	25,71%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Этаж/этажность	цокольный; 3 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ
Запрашиваемая арендная ставка, руб./месяц		1 050 000,00	816 000,00	502 260,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год	-	18 000,00	18 000,00	19 800,00
Источник информации		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/krasivyy_ofis_700_kv.m_v_samom_serdtse_goroda_7665306045?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBuyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJCREVXYkiGcHFWN2xad0tzIjt9w5HS_D8AAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_544_m_7732933583?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBuyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJCREVXYkiGcHFWN2xad0tzIjt9w5HS_D8AAAA	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_304_m_7757071968?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBuyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJCYWN3aUxTd2x4eHhxOXdoljt9hUgsij8AAAA
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																														
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																												
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																												
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 000,00	18 000,00	19 800,00																												
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																												
Корректировка на условия финансирования																																
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																												
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 000,00	18 000,00	19 800,00																												
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																												
Корректировка на условия продажи																																
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																												
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 000,00	18 000,00	19 800,00																												
Дата оценки/дата предложения	17.12.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки																												
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)																																
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																												
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 000,00	18 000,00	19 800,00																												
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																												
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																																
Величина корректировки	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%																												
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a (как="").="" 30-ти="" 50="" href="https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommerscheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommerseskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda" p="" а="" а-группу,="" а-группу;="" агломерациями="" б:="" близкого="" более="" в="" вошедшие="" города="" города-спутники,="" города-центры="" группы="" для="" другие="" земельные="" значение="" зоны="" и="" использовалась="" их="" как="" километровой="" корректировка="" краевые="" ленинградской="" москвы="" московской="" наиболее="" населения="" не="" области="" области,="" областные,="" объекта="" объектов="" от="" оценки)="" пределах="" прилегающих="" расположенные="" регионального="" республиканские="" российской="" рынка="" с="" сегмента="" среднее="" также="" территории="" территорий<="" торговых="" тысяч="" участки="" федерации="" центра;="" человек,="" численностью=""> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">Б. При аренде объектов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td colspan="3">Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> <td style="text-align: center;">0,97</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9</td> <td colspan="3">Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> <td style="text-align: center;">0,96</td> <td style="text-align: center;">0,94</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10</td> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">0,95</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> <td style="text-align: center;">0,93</td> </tr> </table> </p>				Б. При аренде объектов							8	Торговых помещений и зданий с земельным участком			0,91	0,97	0,95	9	Офисных и других общественных помещений и зданий			0,91	0,96	0,94	10				0,95	0,95	0,93
Б. При аренде объектов																																
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком			0,91	0,97	0,95																										
9	Офисных и других общественных помещений и зданий			0,91	0,96	0,94																										
10				0,95	0,95	0,93																										
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	17 100,00	17 100,00	18 810,00																												
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																												
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																																
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																												
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	17 100,00	17 100,00	18 810,00																												
Характеристики месторасположения																																



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																									
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																							
Адрес (месторасположение объекта)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3	Тюменская обл., Тюмень, Советская ул., 20	Тюменская обл., Тюмень, ул. Немцова, 52	Тюменская обл., Тюмень, ул. Малыгина, 2																							
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	внутри квартала	внутри квартала																							
Корректировка на месторасположение																											
Коэффициент	1,00	1,00	0,96	0,96																							
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	4,17%	4,17%																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://ceres-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025)</p> <p style="text-align: center;">Корректировка на красные линии при аренде</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th><th colspan="3">Корректировка (в долях)</th></tr> <tr> <th>Нижнее значение</th><th>Верхнее значение</th><th>Среднее значение</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td><td>0,88</td><td>0,92</td><td>0,90</td></tr> <tr> <td>Офисные</td><td>0,96</td><td>1,00</td><td>0,98</td></tr> <tr> <td>Производственные</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>0,99</td></tr> <tr> <td>Складские</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>0,99</td></tr> </tbody> </table>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,88	0,92	0,90	Офисные	0,96	1,00	0,98	Производственные	0,98	1,00	0,99	Складские	0,98	1,00	0,99
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																										
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																								
Торговые	0,88	0,92	0,90																								
Офисные	0,96	1,00	0,98																								
Производственные	0,98	1,00	0,99																								
Складские	0,98	1,00	0,99																								
-	0,00%	4,17%	4,17%																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	17 100,00	17 813,07	19 594,38																							
Корректировки на физические характеристики																											
Корректировка на площадь																											
Площадь арендопригодная, кв.м	335,70	700,00	544,00	304,40																							
Величина корректировки	-	12,48%	8,03%	-1,55%																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda).</p> <p>К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (месторасположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей плошадью объекта.</p> <p>Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей плошади выражается степенной функцией:</p> $C=b + S^n$ <p>С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м., S– общая плошадь объекта, кв.м., b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей плошади.</p> <p>В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей плошади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.</p> <p>Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей плошади выявило коэффициенты торможения:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Назначение зданий и помещений</td> <td>K торм (n)</td> <td>R² коэффициент детерминации</td> </tr> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,751</td> </tr> </table>				Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751																	
Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации																									
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751																									
-																											



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																									
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																							
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	19 234,08	19 243,46	19 290,67																							
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	имеется																							
Корректировка на наличие отдельного входа																											
Коэффициент по Справочнику	1,10	1,00	1,10	1,10																							
Величина корректировки	-	10,00%	0,00%	0,00%																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Тюменская область</p> <p>...</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)</th> <th rowspan="2">Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th>Мин</th> <th>Макс</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Аренда или продажа</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход</td> <td>1.10</td> <td>1.00</td> <td>1.18</td> </tr> </tbody> </table>	НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Мин	Макс	Аренда или продажа				Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход	1.10	1.00	1.18	21 157,49	19 243,46	19 290,67									
НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение			Доверительный интервал																							
		Мин	Макс																								
Аренда или продажа																											
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Общий вход	1.10	1.00	1.18																								
Корректировка на этаж/этажность																											
Этаж/этажность	цокольный; 3 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж																							
Площадь арендопригодная, в том числе:	Коэффициент этажа	335,70	700,00	544,00																							
подвал	0,900	0,00%	0,00%	0,00%																							
цоколь	0,900	74,29%	0,00%	0,00%																							
1 этаж	1,000	0,00%	0,00%	100,00%																							
2 этаж	1,030	0,00%	100,00%	0,00%																							
3 этаж и выше	0,990	25,71%	0,00%	0,00%																							
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности	0,923	1,030	1,000	1,000																							
Величина корректировки	-	-10,39%	-7,70%	-7,70%																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kotchercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">2.</th> <th colspan="3">Офисных и других общественных помещений:</th> </tr> <tr> <th>Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</th> <th>0,83</th> <th>0,95</th> <th>0,90</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.1.</td><td>Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td><td>0,83</td><td>0,95</td><td>0,90</td></tr> <tr> <td>2.2.</td><td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td><td>0,94</td><td>1,09</td><td>1,03</td></tr> <tr> <td>2.3.</td><td>Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа</td><td>0,89</td><td>1,07</td><td>0,99</td></tr> </tbody> </table>	2.	Офисных и других общественных помещений:			Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,90	2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,90	2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,09	1,03	2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99	18 959,23	17 761,71	17 805,29
2.	Офисных и других общественных помещений:																										
	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,90																							
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,90																							
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,09	1,03																							
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99																							
Физическое состояние объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение																							



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Корректировка на физическое состояние				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 959,23	17 761,71	17 805,29
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние отделки				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 959,23	17 761,71	17 805,29
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 959,23	17 761,71	17 805,29
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 959,23	17 761,71	17 805,29
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ
Корректировка на состав арендной ставки				
Величина корректировки	-	0,00%	22,30%	22,30%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.</i>			



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коммунальные платежи</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Электричество</td><td>6,5%</td><td>5,7% 7,3%</td></tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td><td>2,8%</td><td>2,1% 3,4%</td></tr> <tr> <td>Отопление</td><td>5,0%</td><td>4,2% 5,8%</td></tr> <tr> <td>Итого коммунальные платежи</td><td>14,3%</td><td>12,0% 16,5%</td></tr> <tr> <td>Эксплуатационные платежи</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Уборка внутренних помещений</td><td>3,1%</td><td>2,3% 3,9%</td></tr> <tr> <td>Интернет и средства связи</td><td>2,0%</td><td>1,5% 2,4%</td></tr> <tr> <td>Охрана и обеспечение безопасности</td><td>2,5%</td><td>2,1% 2,9%</td></tr> <tr> <td>Текущий (мелкий) ремонт</td><td>2,7%</td><td>2,3% 3,1%</td></tr> <tr> <td>Содержание территории и вывоз мусора</td><td>1,9%</td><td>1,5% 2,3%</td></tr> <tr> <td>Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)</td><td>3,3%</td><td>2,5% 4,1%</td></tr> <tr> <td>Итого эксплуатационные платежи</td><td>15,6%</td><td>12,4% 18,8%</td></tr> <tr> <td>Прочие расходы</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)</td><td>9,6%</td><td>8,2% 11,0%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Коммунальные платежи			Электричество	6,5%	5,7% 7,3%	Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1% 3,4%	Отопление	5,0%	4,2% 5,8%	Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0% 16,5%	Эксплуатационные платежи			Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3% 3,9%	Интернет и средства связи	2,0%	1,5% 2,4%	Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1% 2,9%	Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3% 3,1%	Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5% 2,3%	Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5% 4,1%	Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4% 18,8%	Прочие расходы			Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2% 11,0%		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																		
Коммунальные платежи																																																				
Электричество	6,5%	5,7% 7,3%																																																		
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1% 3,4%																																																		
Отопление	5,0%	4,2% 5,8%																																																		
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0% 16,5%																																																		
Эксплуатационные платежи																																																				
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3% 3,9%																																																		
Интернет и средства связи	2,0%	1,5% 2,4%																																																		
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1% 2,9%																																																		
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3% 3,1%																																																		
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5% 2,3%																																																		
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5% 4,1%																																																		
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4% 18,8%																																																		
Прочие расходы																																																				
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2% 11,0%																																																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	18 959,23	21 722,57	21 775,87																																																
Коэффициент вариации		7,74%																																																		
Комментарий		Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:																																																		
		$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратичное отклонение по выборке; \bar{X} - среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации: - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, - больше 33%, то совокупность считается однородной, если меньше 33%, то – неоднородной.																																																		
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	32,87%	42,20%	35,72%																																																
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	3,04229	2,36967	2,79955																																																
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		8,21151																																																		
Удельный вес аналога, %	-	37,049%	28,858%	34,093%																																																
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	7 024,21	6 268,70	7 424,05																																																
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади		20 717																																																		



*Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.

Таблица 27. – Расчет корректировки на состав арендной ставки

Наименование объекта	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	70,10%	70,10%	70,10%	70,10%
Эксплуатационные расходы	да	да	нет	нет
Доля эксплуатационных расходов	15,60%	15,60%	0,00%	0,00%
Коммунальные расходы	нет	нет	нет	нет
Доля коммунальных расходов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	85,70%	85,70%	70,10%	70,10%
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	1,000	1,223	1,223
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ



14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход определялся как произведений площади и арендной ставки за единый объект недвижимости.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице:

Таблица 28. – Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	335,70
Рыночная ставка арендной платы без учета типовых расходов арендатора	руб./ кв. м в год с учетом НДС	20 717
Потенциальный валовой доход	руб./год с учетом НДС	6 954 697

14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Действительный валовой доход рассчитывается по формуле:

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход – потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей

Размер вакантности принят по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>). Учитывая активность рынка коммерческой недвижимости г. Тюмени, а также величину общей площади и востребованность подобных объектов, примем вакантность на уровне 14,00% по верхней границе указанного диапазона.

Таблица 29. – Процент недозагрузки

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 11.10.2025 г.)				
Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполненности арендопригодных площадей. Учитывает склоняющиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.				
Определяется как отношение среднеквартальной фактической используемой площади к среднеквартальной арендопригодной плошади.				
Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, вышеорное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки, окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).				
По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatReit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	0,76
3	Складские помещения и здания	0,88	0,96	0,93
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,94	0,86

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Величина действительного валового дохода приведена в расчетной таблице.

Таблица 30. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потенциальный валовой доход	руб./год	6 954 697
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	14,00%



Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	973 658
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./год	5 981 039

14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт⁸, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 25,00% от ДВД как для офисных и других общественных помещений и зданий.

Таблица 31. – Операционные расходы

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).. Включает расходы

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatReelt, на основе актуальных рыночных данных за источник квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	0,21

Примечание

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если новое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ставка капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Учитывая активность рынка коммерческой недвижимости г. Тюмени, а также величину общей площади и востребованность подобных объектов, примем ставку капитализации на уровне 10,00% по нижней границе диапазона по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-objektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>).

⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>.



Таблица 32. – Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)				
Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.				
Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.				
Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогом и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом сидоров на торг.				
Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (расстояние транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.				
Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.				
Итоги расчетов Statreit на основе рыночных данных за истекший квартал:				
№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+; A) в отличии от сметы застройки тех состояниях: Москва, Санкт-Петербург, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города, на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C; D) с удовлетворительным тех состояниями: крупных, средних и малых город, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

Примечания.

- При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласовано принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено в таблице ниже.

Таблица 33. – Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
Арендопригодная площа-	кв. м		335,70
сть			
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные пло-	руб./кв.м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	20 717
щади			
Потенциальный вало-	руб. с учетом НДС	335,7*20717	6 954 697
вой доход (ПВД)			
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda	14,00%
	руб. с учетом НДС	6954697*0,14	973 658
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	6954697-973658	5 981 039
Операционные расходы (ОР)	%	https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pr-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda	25,00%
	руб. с учетом НДС	6954697*0,25	1 495 260
Чистый операцион- ный доход ЕОН (ЧОД (NOI))	руб./год с учетом НДС	5981039-1495260	4 485 779
Ставка капитализации	%	https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektorov-	10,00%



НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
		kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda	
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. с учетом НДС	4485779/0,1	44 857 790
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. без учета НДС		37 381 492



15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. (п. 3 ФСО V).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученным с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п. 28 ФСО № 7).

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

Далее по тексту отчета об оценке отождествляются понятия «итоговая стоимость объекта оценки» (ст. 14 ФСО I) и «итоговый результат оценки недвижимости» (п. 28, 29 ФСО № 7).

15.1 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объекты оценки, производилось двумя подходами: сравнительным и доходным.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом. Вычисляется средневзвешенная стоимость объектов по формуле:

$$\text{Ст. об.} = \text{СП} \times \varphi_{\text{сп}} + \text{ДП} \times \varphi_{\text{дп}}, \text{ где}$$

СП, ДП – стоимости, рассчитанные соответственно сравнительным и доходным подходом.

$\varphi_{\text{сп}}, \varphi_{\text{дп}}$ – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно сравнительным и доходным подходом.

Принимая за 100% вероятность реализации объекта на свободном рынке, оценщик считает, что вероятность распределения стоимостей в зависимости от степени достоверности подхода определяется следующим образом:

Сравнительный подход

Сравнительный подход в данном случае дает наиболее точную оценку стоимости. Основываясь на достаточном количестве и достоверности информации по аналогичным сделкам купли-продажи и предложениям по продаже, можно сделать реальный вывод о величине стоимости. Сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 0,507.

Доходный подход

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание финансовые результаты от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком является сложность прогнозирования денежных потоков (доходов и расходов) и неопределенность экономической ситуации в стране, регионе в будущем. При определении рыночной стоимости объекта оценки учтены ожидаемые доходы от сдачи помещений в аренду.



Доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,493.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. a (a_{min} ; a_{max}) – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.

2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

3. b (b_{min} ; b_{max}) – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

5. c (c_{min} ; c_{max}) – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$c = ka + kb \times b$, где:

ka , kb – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $ka + kb = 1$.

Для определения весовых коэффициентов, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

В таблице ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

Таблица 34. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	9,50%	9,00%	10,00%

Таблица 35. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	13,00%	12,00%	14,00%

Таблица 36. – Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применился	43 816 123	37 381 492
Развитость рынка		Активный	
Назначение оцениваемого объекта		Офисы	
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	35 112 414	33 449 603
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	42 484 082	43 446 035



Таблица 37. – Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	Не использовался	0	43 816 123	0,507	37 381 492	0,493	40 643 850

Таблица 38. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Кор-ка на этаж расположения ⁹	Кор-ка на общую площадь ¹⁰	Доля в общей площади с учетом корректировок	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС
нежилое помещение	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1	72:23:0216003:5674	цокольный	249,4	0,9917	1,0487	0,6793	27 609 367
нежилое помещение	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6	72:23:0216003:5679	3 этаж	47,2	1,0227	1,3687	0,1730	7 031 386
нежилое помещение	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7	72:23:0216003:5677	3 этаж	39,1	1,0227	1,4106	0,1477	6 003 097

⁹ Величина поправки определена в соответствии с источником, отраженным в расчетной таблице в разделе 13.1.2 настоящего Отчета.

¹⁰ Величина поправки определена в соответствии с источником, отраженным в расчетной таблице в разделе 13.1.2 настоящего Отчета.



Таблица 39. – Расчет границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Показатель	Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651)
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	2 963 886
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	37 679 964
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	43 607 736



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В соответствии с Заданием на оценку необходимо определить текущую стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 кв.м., относящегося к оцениваемым помещениям.

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016 г. заключен между Департаментом имущественных отношений Тюменской области и собственниками помещений в здании, находящемся на земельном участке, на срок до 14 сентября 2065 года. Таким образом, по состоянию на дату оценки оставшийся срок аренды составляет 39,77 лет.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, величина арендной платы за часть земельного участка площадью 264,64 кв.м. на 2025 год составляет 21 556,12 руб./год.

В рамках настоящего Отчета при определении текущей стоимости арендных платежей потенциальный рост арендной платы за земельный участок не учитывался.

Величина текущей стоимости арендных платежей за земельный участок определялась по формуле текущей стоимости аннуитета (функция, которая определяет текущую стоимость серии будущих равновеликих периодических платежей (поступлений)):

$$PVA = PMT * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}, \text{ где}$$

PVA – текущая стоимость обычного аннуитета (текущая стоимость арендных платежей за земельный участок);

PMT – величина арендного платежа;

i – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

Ставка дисконтирования определялась на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 316.

Таблица 40. – Ставки капитализации для земельных участков

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	9,5%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,6%	9,3%	11,8%

В рамках настоящего Отчета величина ставки дисконтирования для земельного участка определялась как среднее значение диапазона ставок капитализации для земельных участков под коммерческую застройку в размере 10,60%.

Таким образом, величина текущей стоимости арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 кв.м., относящегося к оцениваемым помещениям, по состоянию на дату оценки составит:



Таблица 41. – Определение величины текущей стоимости арендных платежей

Адрес	Кадастровый номер	Общая пло-щадь, кв.м	Доля в общей пло-щади	Величина арендный платежей в год за 2025 г., руб.	Срок аренды	Оставшийся срок аренды, лет	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок, руб.
Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского	72:23:021600 3:5651	943,0	264,6400	21 556,12	14.09.2065	39,77	199 660



17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 42. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная сто- мость, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651)	40 643 850
В том числе:	
Помещение площадью 249,40 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674	27 609 367
Помещение площадью 47,20 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679	7 031 386
Помещение площадью 39,10 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677	6 003 097
Ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651), в виде текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского	199 660

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (нежилых помещений), составляет:

**40 643 850 (Сорок миллионов шестьсот сорок три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей,
без учета НДС**

Границы диапазона в которой может находиться рыночная стоимость (округленно):

37 679 964 руб. – 43 607 736 руб. без учета НДС

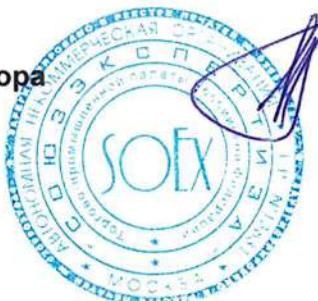
В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (текущей стоимости арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского), составляет:

199 660 (Столевяносто девять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей, без учета НДС

Оценщик 1 категории

A.V. Погорелова

Заместитель генерального директора



O.A. Polygalova



18. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться, в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки (п. 11 ФСО VI).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены, в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.



19. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 № 135-ФЗ).

Оценка стоимости – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ст. 6 ФСО I).

Стоимость – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ст. 7 ФСО I).

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ст. 8 ФСО I).

Цель оценки – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ст. 9 ФСО I).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ст. 10 ФСО I).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ст. 11 ФСО I).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ст. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

Пользователи результата оценки, отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (ст. 15 ФСО I).

Существенность – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (ст. 16 ФСО I).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 № 135-ФЗ).

Дата оценки – дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ст. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование объекта – физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (ст. 6 ФСО II).

Текущее использование объекта – фактическое использование объекта на дату оценки (ст. 6 ФСО II).

Ликвидация – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ст. 7 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 № 135-ФЗ, ст. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (ст. 14 ФСО II).

Равновесная стоимость – денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (ст. 15 ФСО II).

Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки (ст. 15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (ст. 16 ФСО II).

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца (ст. 16 ФСО II).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 20 ФСО II).

Отчет об оценке – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ст. 1 ФСО V).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ст. 5 № 135-ФЗ).

Объекты-аналоги – объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 22 ФСО № 7).

Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) объекта оценки - текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п. 28 ФСО V).



Затраты замещения (стоимость замещения) объекта оценки – текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равносовную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

Физический износ – снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) (п. 33 ФСО V).

Функциональное устаревание (износ) – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы (п. 33 ФСО V).

Экономическое (внешнее) обесценение – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (п. 33 ФСО V).

Срок экспозиции объекта – период времени с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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 (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать **объекты недвижимости** – 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. Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО № 7).

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

Улучшения земельного участка – объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, объектов инженерной инфраструктуры, объекты незавершенного строительства, помещения или части объектов недвижимости), расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.



Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости (часть 5 ст. 7. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

- Учитывая то, что действующее законодательство не содержит юридического определения понятия «часть объекта недвижимости», в рамках настоящего Отчета об оценке под частью объекта оценки понимается:
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором не содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.
- застроенная (занятая объектом капитального строительства) территория земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- обремененная охранными зонами инженерных коммуникаций, действующими сервитутами и иными обременениями, установленными в соответствии с нормами законодательства, территория (площадь) земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- отдельный земельный участок в составе много контурного участка или единого землепользования, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.

Фактическое использование – использование объекта недвижимости, которое определено в ходе осмотра объекта с учетом разрешенного использования / назначения, правил застройки и землепользования, объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, является аналогом термина «текущее использование».

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Скорректированная цена недвижимости – цена продажи объекта сравнения недвижимости после ее корректировки на различия с объектом оценки.

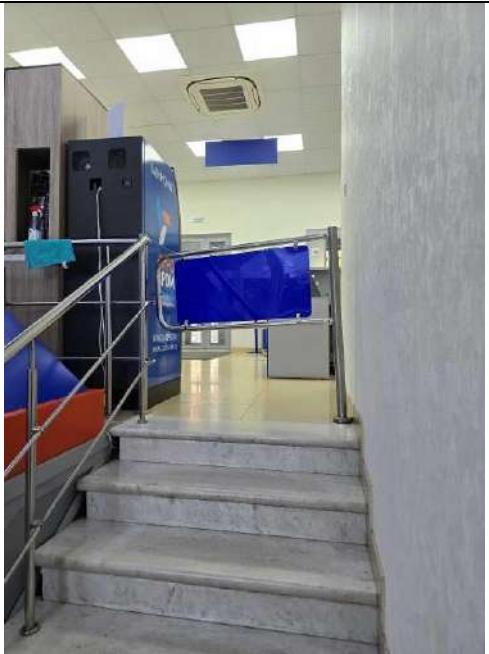
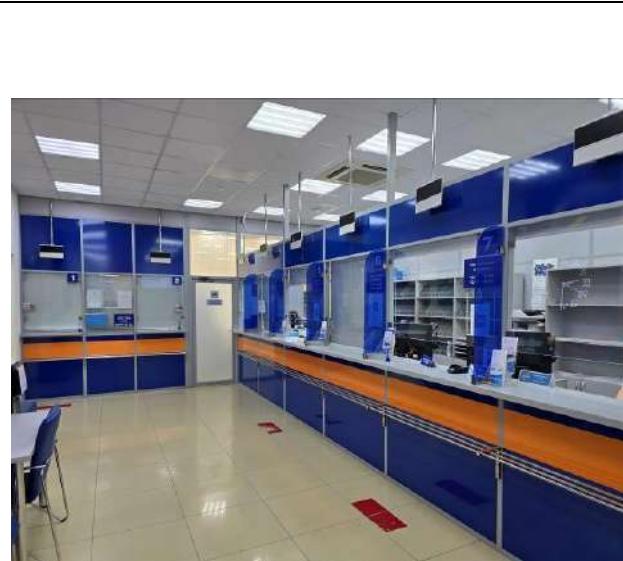
Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

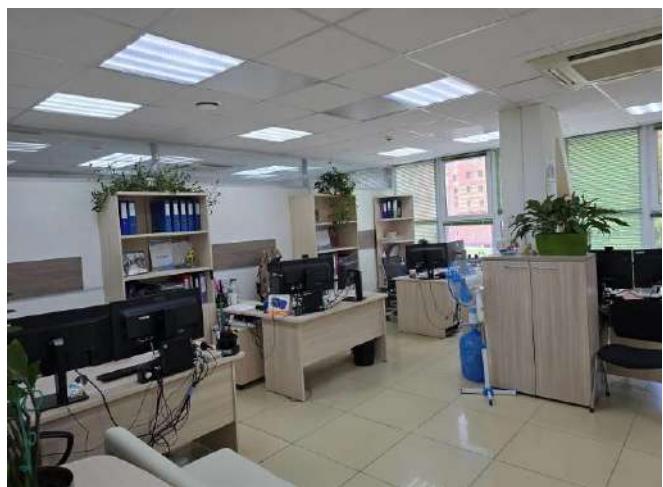


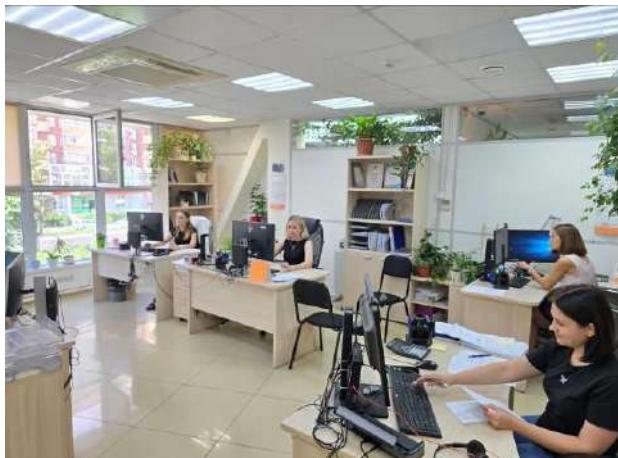
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

www.avito.ru Продам идеальный офис в центре Тюмени с НДС в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито (77610...)

Главная > Комерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продам идеальный офис в центре Тюмени с НДС

28 900 000 ₽
за все

192 027 Рзам? | История цены

8 923 890-55-32

Написать сообщение
• Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Главная Улица. Коммерческая недвижимость
Компания
На Авито с 2013 года

Надежный партнер | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгения Тенегина

О помещении

Общая площадь: 150.5 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая
Тип сделки: продажа



Расположение

Тюменская обл., Тюмень, Севастопольская ул., 14
п-н Ленинский

28 900 000 ₽
за всё

192 027 ₽ за м²

История цены

Показать карту

Описание

Продается идеальный офис с чистовым ремонтом в красивом здании в центре Тюмени. Инвестиция площадью 150,5 м². Район Выставочного зала.

8 923 890-55-32

Написать сообщение

Онлайн

Без комиссии для покупателя

Основные характеристики и преимущества:

- престижная локация,
- эргономичное внутреннее пространство,
- отдельная серверная,
- сетевые кабели к рабочим местам,
- качественная разводка электрики,
- видеодомофон,
- видеонаблюдение,
- кондиционеры в каждом кабинете,
- элитная сантехника.
- гардероб.
- встроенная мебель.
- полное юридическое сопровождение сделки.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Главная Улица. Коммерческая
недвижимость



Компания

На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Евгения Тенегина

В собственности у юр. лица на ОСНО, цена с НДС 20%, за наличный расчет
скидка.



www.avito.ru Продам идеальный офис в центре Тюмени с НДС в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито (77610...)

– гардероб.
– встроенная мебель.
– полное юридическое сопровождение сделки.

28 900 000 ₽
за всё

192 027 ₽ за м²
История цены

8 923 890-55-32

Написать сообщение
Онлайн

В собственности у юр. лица на ОСНО, цена с НДС 20%, за наличный расчет скидка.

Ждем Ваших обращений, для уточнения оставшихся вопросов.

Поможем вам совершить выгодную инвестицию с удовольствием и знанием дела.

Подпишитесь на наш аккаунт на Авито, чтобы быть в курсе скидок и акций. Возможно, вы получите советы по продаже и вложению в объекты недвижимости, чтобы максимизировать прибыль. Оценка инвестиционных возможностей и использование ипотеки для эффективных финансовых решений при продаже объектов недвижимости.

Инвестиционное агентство "Главная улица"

1075150

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: А

Парковка: на улице

№ 7761016812 - 3 декабря в 14:35 - 37 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться

Главная Улица. Коммерческая недвижимость
Компания
На Авито с 2013 года
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгения Тенегина

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_idealnyy_ofis_v_tsentre_tyumeni_s_nds_7761016812?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJaVm1KY1VDNGdLT00zVFValjt9bXgmRj8AAAA



Аналог №2

www.avito.ru Офис под ключ в центре, 243 м² в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито (7539900220)

Главная > Комерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис под ключ в центре, 243 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



33 000 000 ₽
за всё
135 802 ₽ за м²
История цены

8 923 068-79-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Орбита Коммерция
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анастасия Мельникова

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 243 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа



- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

33 000 000 ₽
за всё

135 802 ₽ за м²
История цены

Купить отчёт от 270 ₽ Помощь пример отчёта

8 923 068-79-69

Написать сообщение

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, пр. Геологоразведчиков, 6В
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Продам офисное помещение - 243 кв м в центре города, район Кардиоцентра, удобная локация, большая парковка.

Отдельно стоящее здание с отдельным входом.

11 отдельных кабинетов с просторным конференц-залом, с зоной ресепшена, столовая и санузлы.

Система кондиционирования в каждом кабинете.

Выполнен свежий ремонт. Укомплектовано мебелью.

Видеонаблюдение, пожарная сигнализация, пультовая охрана. Парковка со шлагбаумом.

По всем интересующим вопросам звоните !

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: административное
здание

Орбита Коммерция
Компания
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анастасия Мельникова

№ 7539900220 · 1 декабря в 12:25 · 193 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_pod_klyuch_v_tsentre_243_m_7539900220?context=H4sIAAAQAAA..._wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJDTXRTRm4za0RoS2M2SThBljt9dLeRvz8AAAA](https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_pod_klyuch_v_tsentre_243_m_7539900220?context=H4sIAAAQAAA...)



Аналог №3

www.avito.ru Помещение с арендатором в центре в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени | Авто (7633637045) 67% Кешбэк

Городской пейзаж с видом на улицу и здания. На переднем плане расположены столы и стулья для уличного кафе.

Помещение с арендатором в центре

25 500 000 ₽ за всё

166 449 ₽ за м²

История цены

8 923 890-44-41

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Регион: Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с 2013 года

Надежный партнер Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество Вконтакте

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Гмыза Виталий

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3.8 м
Отделенный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 153.2 м ²	Мощность электросети: 5 кВт
Этаж: 2	Тип сделки: продажа



25 500 000 ₽ за всё

166 449 ₽/м²
История просмотров

Расположение

Тюменская обл., Тюмень, Советская ул., 55/8
р-н Центральный

Показать карту

8 923 890-44-41

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Описание

Предлагается на продажу помещение свободного назначения с арендатором, общей площадью 153,2 кв. м.

Без комиссии для покупателей!!!

- расположено в Торгово-офисном центре "Серебряковский";
- 2 этаж;
- свободная планировка;
- панорамные окна;
- возможность размещения рекламной вывески на фасаде здания;
- высота потолков 3,8 метра;
- пожарная и охранная сигнализация;
- разрешенная мощность 5 кВт;
- развитая инфраструктура;
- парковка.

В помещении есть арендатор!

В соседних помещениях располагаются: инвестиционная компания редевелопмента "Колесник", кофейни, торговые компании, банки.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

Регион Бизнес Недвижимость

Коммерческая недвижимость

Без комиссии для покупателей

Арт.117215597

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с 2013 года



Надежный партнер Рекламы проверены

Есть бизнес сообщество Вконтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Гизла Виталий

№ 7633637045 · 26 ноября в 09:19 · 232 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sarendatorom_v_tsentre_7633637045?context=H4sIAAAEAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzVHhNYjZoN0dEVENvVkJxIjt9ft8bej8AAAA



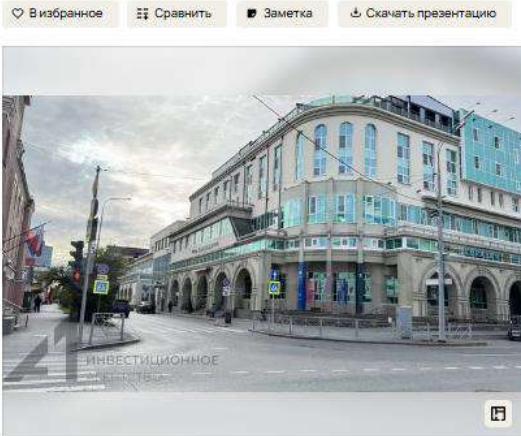
Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Аналог №1

← ⌂ ↗ www.avito.ru Красивый офис 700 кв.м. в самом сердце города в Тюмени | Аренда коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито (7665306...)

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Красивый офис 700 кв.м. в самом сердце города



О помещении

Общая площадь: 700 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 4,1 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

1 500 ₽
в месяц за м²

История цены

18 000 ₽ в год за м², без залога

8 924 038-32-85

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Главная Улица. Коммерческая недвижимость



Компания

На Авито с 2013 года

Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дудочкина Анастасия Валерьевна



Тюменская обл., Тюмень, Советская ул., 20
р-н Центральный

[Показать карту](#)

1 500 ₽
в месяц за м²

 История цены
18 000 ₽ в год за м², без залога

8 924 038-32-85

[Написать сообщение](#)
Онвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Главная Улица. Коммерческая
недвижимость
Компания
На Авито с 2013 года 
[Надежный партнер](#) [Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Дудочкина Анастасия Валерьевна

Описание

СДАЕТСЯ ОФИС В ЦЕНТРЕ ГОРОДА 700 кв.м. по адресу ул. Советская, 20

без комиссии для арендатора

Основные характеристики и преимущества:

- Сдается этаж в офисном здании 700 кв.м. в самом центре города;
- пересечение улиц Советская и Челюскинцев, рядом расположены гостиница Евразия и Нефтяник, Департамент имущественных отношений, здание ФСБ. Пешеходная улица, объекты культурного наследия и строится элитный жилой комплекс.
- красивый вид из окна
- 2 этаж, лифт, лестница;
- наличие платной наземной парковки;
- близость остановок общественного транспорта;
- пост охраны;
- кабинетная планировка может сделать опэн-спейс, конференц-зал, помещения под столовую и зону отдыха;
- система охранных-пожарной сигнализации;
- мощность 70 кВт на этаж;
- арендная ставка 1500 руб. кв.м. в т.ч. НДС . Арендатор дополнительно оплачивает коммунальные услуги.

Ждем Ваших обращений, для уточнения оставшихся вопросов.

С удовольствием и знанием дела поможем Вам в подборе помещений!

Подписывайтесь на наш аккаунт и получайте новости о новых объектах и изменениях цен!



www.avito.ru Красивый офис 700 кв.м. в самом сердце города в Тюмени | Аренда коммерческой недвижимости в Тюмени | Авто (7665306...)

оплачивает коммунальные услуги.

Ждем Ваших обращений, для уточнения оставшихся вопросов.

С удовольствием и знанием дела поможем Вам в подборе помещений!

Подписывайтесь на наш аккаунт и получайте новости о новых объектах и изменении цен!

Возможно, вы искали:

Готовый арендный бизнес, ГАБ, ПСН, помещения свободного назначения, коммерческая недвижимость, коммерческое помещение, торговая недвижимость, продажа нежилого помещения, купить торговую площадь, помещение под торговлю, купить коммерческую недвижимость в Тюмени, продажа коммерческой недвижимости в Тюмени, купить нежилое помещение в Тюмени, инвестиции в недвижимость, вложения в недвижимость, ипотека на коммерческую недвижимость

Продажа готового арендного бизнеса, продажа коммерческой недвижимости и помещений свободного назначения: как выгодно продать и инвестировать.

Узнайте, как правильно продать коммерческое помещение или торговую недвижимость, включая нежилые помещения в Тюмени. Получите советы по продаже и вложению в объекты недвижимости, чтобы максимизировать прибыль. Оценка инвестиционных возможностей и использование ипотеки для эффективных финансовых решений при продаже объектов недвижимости.

Инвестиционное агентство "Главная Улица" 1064403

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

1500 ₽
в месяц за м²

История цены
18 000 ₽ в год за м², без залога

8 924 038-32-85

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Главная Улица. Коммерческая недвижимость
Компания
На Авито с 2013 года
Надежный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дудочкина Анастасия Валерьевна

№ 7665306045 · 13 декабря в 16:36 · 168 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/krasivyy_ofis_700_kv.m._v_samom_serdtse_goroda_7665306045?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMmF4UThMVDVzNHN1Z1IEjt9iT3MT8AAAA



Аналог №2

www.avito.ru Сдам офисное помещение, 544 м² в Тюмени | Аренда коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито (7732933583) 67% Кешбэк и промокоды

Сдам офисное помещение, 544 м²

816 000 ₽ в месяц

История цен

18 000 ₽ в год за м², залог 816 000 ₽

8 909 738-10-22

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть.

Завтра можно посмотреть.

Метрика Недвижимость

Компания - в сети

Надежный партнер

1 651 объект в работе.

10 лет на Авито

Александр

Контактное лицо

О помещении

Общая площадь: 544 м²

Планировка: кабинетная

Этаж: 1

Тип аркады: прямая

Отделка: офисная



www.avito.ru Сдам офисное помещение, 544 м² в Тюмени | Аренда коммерческой недвижимости в Тюмени | Авто (7732933583) 67% Кешбэк и промо

Тюменская обл., Тюмень, ул. Немцова, 52
р-н Центральный

Показать карту

816 000 ₽ в месяц

История цены
18 000 ₽ в год за м², залог 816 000 ₽

Описание

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!
НДС к стоимости

8 909 738-10-22

Написать сообщение

Офисное помещение кабинетного типа в центре города
📍 Центральная улица с развитой инфраструктурой

Шаговая доступность к:
- Правительственным зданиям
- Банкам
- Гостиницам
- Остановкам транспорта

Особенности помещения:
• Свежий капитальный ремонт с качественными материалами
• Кабинетная планировка
• Кухонный уголок для сотрудников
• Гардеробная
• Кабинет руководителя с:
- Персональным сенузом(душ)
- Отдельным входом
- Паркингом

Подходит для:
Головного офиса компании
Регионального представительства
Юридической/консалтинговой фирмы
Финансовой организации
Медицинского центра
Премиального коворкинга

Пишите или звоните для просмотра в удобное время! Номер объекта:
3942675

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Метрика Недвижимость

Компания - всоти

Надежный партнер
1851 объект в работе
10 лет на Авто

Александр
Контактное лицо

Пожаловаться

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_544_m_7732933583?context=H4sIAAAQAAAABwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJCREVXYkIGcHFWN2xad0tzljt9w5HS_D8AAAA



Аналог №3

www.avito.ru

Офис, 304 м² в Тюмени | Аренда коммерческой недвижимости в Тюмени | Авто (7757071968)

Главная > Комерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 304 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



1 650 ₽ в месяц за м²

История цены
19 800 ₽ в год за м², залог 501 600 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ГК ТОЛК
Компания
На Авто с 2024 года
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анисыкина Алевтина Александровна

О помещении

Общая площадь: 304 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 35 кВт
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.



Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Малыгина, 2
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:

- Общая площадь: 304,4 м² – просторное и функциональное пространство, готовое для вашего бизнеса.
- Удобная кабинетная система планировки: каждый кабинет оборудован кондиционером, а большие окна наполняют помещение естественным светом, создавая комфортную атмосферу.
- Высококачественный дизайнерский ремонт, который подчеркнет статус вашей компании и создаст впечатление на клиентов.
- О отличная транспортная доступность – легкий подъезд как для сотрудников, так и для клиентов.
- Электрическая мощность: 35 кВт с возможностью увеличения – идеальное решение для активного бизнеса.
- Высота потолков: 3 метра, что создает ощущение простора и свободы.
- Отдельный вход – ваш бизнес будет выделяться и привлекать внимание.
- Современные коммуникации: центральное водоснабжение, водоотведение и отопление обеспечивают комфорт в любое время года.
- Длина фасада: 2 м – отличная видимость и возможность размещения рекламы.
- Современная система видеонаблюдения и вход по Face ID – безопасность вашего бизнеса на высшем уровне.
- Эффективная приточно-вытяжная вентиляция – поддерживает здоровый микроклимат в помещении.
- Независимая входная группа и круглосуточный доступ – вы и ваши сотрудники сможете работать в удобное время.
- Просторная общая парковка напротив помещения – всегда есть место для ваших клиентов.

ПОЛОЖАНИЯ:

Здание расположено в Центральном округе города, в районе с развитой инфраструктурой и отличной транспортной доступностью. Здесь проживают люди с высоким уровнем достатка, что создает отличные условия для ведения бизнеса.

ИДЕАЛЬНО ПОДХОДИТ ДЛЯ:

- Офисных компаний, стремящихся к успеху.
- Представительств, которые хотят подчеркнуть свой статус.
- Корпоративных центров, ищущих комфортное и современное пространство.

О здании

Тип здания: другой

Класс здания: В

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 60

№ 7757071968 - 18 ноября в 08:12 · 279 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 650 ₽
в месяц за м²

История цен
19 800 ₽ в год за м², залог 501 600 ₽

Без залогов
Пользователь препоняет сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ГК ТОЛК
Компания
На Авито с 2024 года
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анисыкина Алехтина Александровна

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_304_m_7757071968?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjCYWN3aUxTd2x4eHhxOXdoljt9hUgsij8AAAA



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



Погорелова Анастасия Викторовна



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г.

№1095

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ПОГОРЕЛОВА АНАСТАСИЯ ВИКТОРОВНА

г. Москва

Паспорт 63 15 №168250, выдан Отделением УФМС России по Саратовской области
в Фрунзенском районе гор. Саратова 29.08.2015 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38





свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемая организация
оценщиков «Свободный Оценочный
Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург,
ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург,
ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тез./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38
сайт: www.srosvod.ru, mail: info@srosvod.ru

17.06.2025 г. № 749-В/2025

На № 304-3/2025 от 17.06.2025

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА

из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Погореловой Анастасии Викторовны, что Погорелова Анастасия Викторовна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» июля 2021 года за регистрационным номером 1095.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
040265-1	27.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	27.06.2027	

По состоянию на «17» июня 2025 г. Погорелова А.В. работает в должности оценщика 1 категории в АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ (основное место работы).

Высшее: ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», диплом от 30.06.2015 г., № 106404 0004357.

Переподготовка: НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом от 16.04.2020 г., № 772410225550.

Повышение квалификации: НОУ ДПО «Институт профессионального образования», диплом от 02.10.2020 г., № 772410195888.

Общий трудовой стаж: 01.09.2015 г.

Стаж в оценочной деятельности: с 01.09.2015 г.

Количество подписанных отчетов за 2023 г.: 291 отчет.

Количество подписанных отчетов за 2024 г.: 46 отчетов.

Сведения о страховании: САО «ВСК» (Лицензия СИ №0621 от 11.09.2015г.; Адрес: 121552 Россия, г. Москва, ул. Островная, д. 4; Телефон: 8 (495) 784-77-00).

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «07» сентября 2024 г. по «06» сентября 2025 г.

Сведения о страховании: ООО «АМТ Страхование» филиал в г. Екатеринбург (Лицензия СИ №0436 от 11.05.2021 г., Россия, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 4, оф. 211; Телефон: 8-902-443-76-43).

Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей

Период страхования: с «01» июня 2025 г. по «31» мая 2026 г.

Сведения о плановых проверках: плановая проверка с 10.11.2023 г. по 01.12.2023 г. - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Информация о добровольной сертификации члена Ассоциации: отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.06.2025 г.

Дата составления выписки 17.06.2025 г.

Ведущий специалист Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Панова





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Саратовский государственный технический
университет имени Гагарина Ю.А."

г. Саратов

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
**Коллова
Анастасия Викторовна**
составил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01
Экономика, физ.
специальность
"Финансы"
код 109-1994
Ф.И.О. Коллова Анастасия Викторовна
дата 10.06.2014 г.

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

Протокол № 9 от 27.06.2015 г.

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
Лобачева Г.В.
/ Руководитель спортивной
организации
БЕЛУХИН В.М.

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
«Саратовский государственный
технический университет
имени Гагарина Ю.А.»

г. Саратов

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ
бакалавра
106404 0018132

Регистрационный
номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия

Козлова

Имя

Анастасия

Отчество

Викторовна

Дата рождения

06 января 1994 года

Предыдущий документ об образовании
или об образовании и о квалификации

Аттестат о среднем (полном) общем образовании 2011 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной
комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы
бакалавриата/специалитета в очной
форме обучения

4 года

БЕЗДИПЛОМА НЕБЫСТЫТЕЛЬНО

Страница 1



**Негосударственное образовательное частное
Учреждение Высшего образования
«Московский финансово-промышленный
Университет «Синергия»**

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

приказ(а) про присвоение квалификации в (на)
**Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
Университет «Синергия»**

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

772410225550

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 850 часов

Роганова Ю.Н.

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11

Диплом предоставляем право
на ведение профессиональной деятельности в сфере:

Оценочной деятельности

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050573

Город

Москва

Дата выдачи

16 апреля 2020 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

*Негосударственное образовательное учреждение
Дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"*

На настоящем удостоверение свидетельствует о том, что

Погорелова

Викторовна

Анастасия

прописан(а) поныне в (на)

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

772410195888

документ о квалификации

Регистрационный номер

001089/2020

Город

Москва

Дата выдачи

02.10.2020

по дополнительной профессиональной программе

**НОУДПО "Институт профессионального
образования"**

Международные стандарты оценки



в объеме
18 часов



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040265-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Погореловой Анастасии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

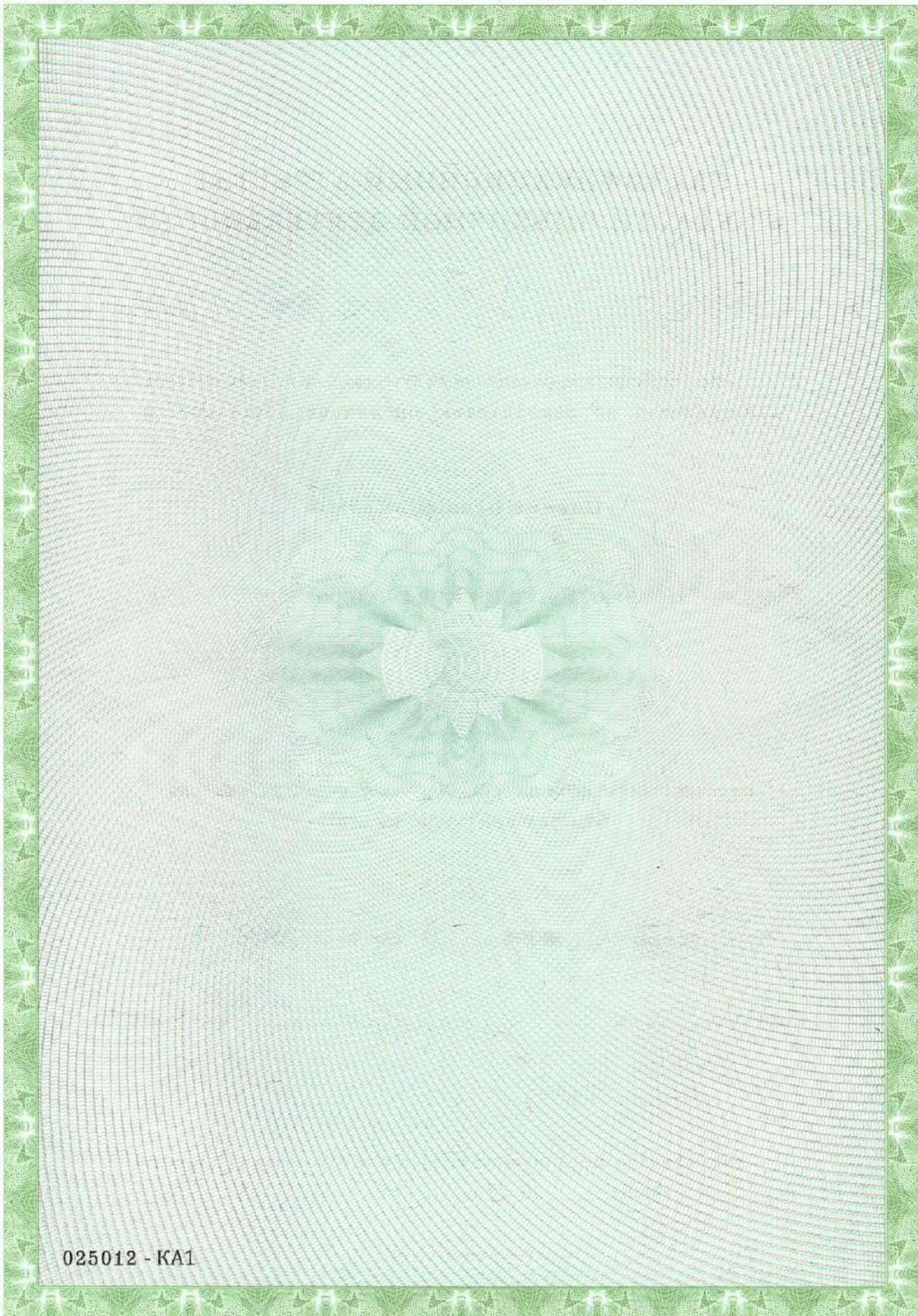
Директор

А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «СПЦ ИДОН». Москва. 2021 г. -5- ТЗ № 672.





025012 - KA1



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

Гражданин

подданность гражданства, если заявлено в записи акта о заключении брака)

* 11

августа 1994 г.

дата рождения

г. Саратов

место рождения

Козлова

Фамилия

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

Гражданин

подданность гражданства, если заявлено в записи акта о заключении брака)

* 06

января 1994 г.

дата рождения

г. Саратов

14.08.2015 года

заключили брак

число месяца года (формат и прописью)

четырнадцатого августа

две тысячи пятнадцатого года

о чем 2015 года августа месяца 14 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1114

После заключения брака присвоены фамилии:

Погорелов

мужу

Погорелова

жене

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

наименование органа записи актов гражданского состояния

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи * 14

августа

2015 г.

руководитель органа
записи актов гражданского состояния

М. П. Лесюта

II-PV № 528528

Годин, МПФ, Москва, 2015 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R7627
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

– причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 700 руб. 00 коп. (Однинадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
--	---

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,039% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2025 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «07» сентября 2025 г. по «06» сентября 2026 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

А.С. Иванов/

М.П.



Дата выдачи Страхового полиса: «06» августа 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва





АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

ГРАМОТА

награждается

Погорелова Анастасия Викторовна

За верность профессии, профессионализм и высокие показатели в области оценочной деятельности, за соблюдение правил деловой и профессиональной этики, грамотный подход в решении практических задач.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 250005-035-000043 от 28.03.2025 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru. Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000025 БИК 044525225
2. Страхователь	АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ Адрес: 125009, г. Москва, ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 4070381061225000007 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семёновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р. Биматов
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком или оценщиками; 4.2.3.вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, имеющие признаки страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none">• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. единовременно, безналичным поряdkом на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 апреля 2025 г.; - второй взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп единовременно, безналичным поряdkом на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2025 г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. 5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 24 апреля 2025 г. по 23 апреля 2026 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	<p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произведено или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторного оказания оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренным законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрискаами.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кражи любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, переносное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод/вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных действий, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких действий, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, нетрадиционным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживанием Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
**Заместитель директора
Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**

О.А.Пуманова
 М.П.
На основании Доверенности № 02-13/500-24-с от 26.11.2024 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

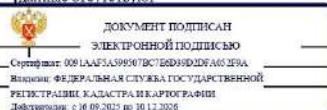
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

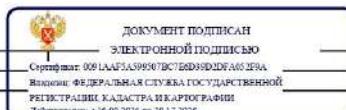
Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1		
Площадь, м ² :	249.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машинно-место	Этаж № цокольный этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	5757077.27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 18.08.2016 09:39:20
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Арест
	дата государственной регистрации:		10.11.2025 11:08:24
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5674-72/041/2025-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лило, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий, № 453703/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674		

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.11.2025 11:08:24
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5674-72/041/2025-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лило, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий, № 453703/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5674-66/199/2025-3



инициалы, фамилия



Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер:			
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полномочиями должностного лица: Судья Москадева Ю.В.		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной залоговой или электронной залоговой:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5.4 вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28		
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5674-72/053/2018-1		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFB5A59507BCE7E9D9DFA62E9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2015 по 10.12.2026
--

инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер:			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной залоговой или электронной залоговой:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
5.1 вид:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	10.11.2025 14:45:43		
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5674-72/041/2025-7		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий, № 453519/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFB5A59507BCE7E9D9DFA62E9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2015 по 10.12.2026
--

инициалы, фамилия



Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер:			72:23:0216003:5674
1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении	



Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793551			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674			Номер этажа (этажей): поколонный этаж
Масштаб 1:200			



Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6		
Площадь, м ² :	47.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1089551.11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAFB5A59907BCE7E9D9D0F402E9A
Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 16.05.2015 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAFB5A59907BCE7E9D9D0F402E9A
Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 16.05.2015 по 10.12.2026

инициалы, фамилия



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 18.08.2016 09:59:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		10.11.2025 11:08:24
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5679-72/041/2025-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	липо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий, № 453703/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

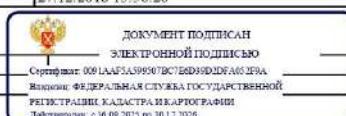


инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:	
	зведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5679-66/199/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	липо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полномочиями должностного лица: Судья Москалева Ю.В.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:	
	зведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28



инициалы, фамилия



Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер:			
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5679-72/053/2018-1	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017		
	Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016		
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021		
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
5.1 вид:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	10.11.2025 14:45:43		
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5679-72/041/2025-6		



инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер:			
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий, № 453519/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5.2 вид:	Арест		
дата государственной регистрации:	10.11.2025 11:08:24		
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5679-72/041/2025-5		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий, № 453703/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России		



инициалы, фамилия



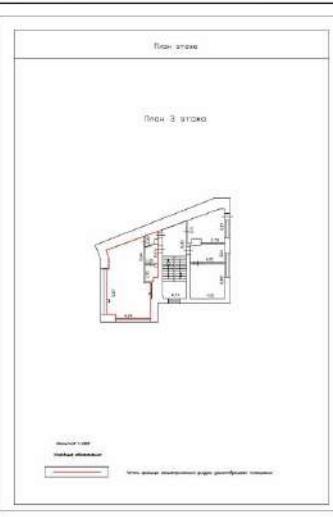
Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер:			72:23:0216003:5679
6	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
7	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
8	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной:		
9	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
10	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
11	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
12	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
13	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
14	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
15	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFB3A59907BCE7ED99D0F402E9A Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕЕКСТАДИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2015 по 10.12.2026</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793627			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679			Номер этажа (этажей): 3
			
Масштаб 1:200			

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFB3A59907BCE7ED99D0F402E9A Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕЕКСТАДИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2015 по 10.12.2026</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

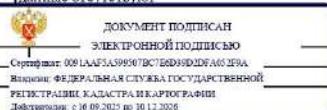
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

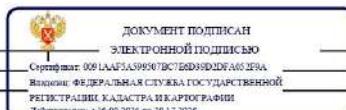
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566	Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677	
Номер кадастрового квартала:			72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:			26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			данные отсутствуют
Местоположение:			Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Площадь, м ² :	39.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	902573.06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		



инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566	Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677	
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		



инициалы, фамилия



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 18.08.2016 09:49:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		10.11.2025 11:08:24
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5677-72/041/2025-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лико, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий, № 453703/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677		

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5677-66/199/2025-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лико, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полномочиями должностного лица: Судья Москалева Ю.В.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 5

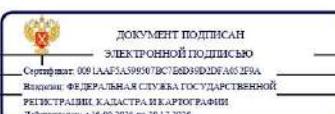
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566			
Кадастровый номер:			
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5677-72/053/2018-1	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018		
	Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017		
	Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016		
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021		
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
5.1 вид:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	10.11.2025 14:45:43		
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5677-72/041/2025-9		



инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566			
Кадастровый номер:			
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий, № 453519/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5.2 вид:	Арест		
дата государственной регистрации:	10.11.2025 11:08:24		
номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5677-72/041/2025-8		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий, № 453703/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России		



инициалы, фамилия



Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566			
Кадастровый номер:			72:23:0216003:5677
6	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
7	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
8	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
9	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
10	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
11	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
12	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
13	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
14	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
15	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793566			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677			Номер этажа (этажей): 3
Масштаб 1:200			



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского
Площадь, м ² :	943 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	5120772.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	72:23:0216003:749, 72:23:0216003:5857
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	деловое управление
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Документы-основания	3.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.11.2025 14:45:43	
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5651-72/041/2025-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий, № 453519/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592			
Кадастровый номер:			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Запрещение регистрации 10.11.2025 11:08:24 72:23:0216003:5651-72/041/2025-14 не установлен Не определено данные отсутствуют Постановление о запрете регистрационных действий, № 453703/25/98066-ИП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России данные отсутствуют данные отсутствуют	
5.3	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда 10.01.2017 15:11:23 72:23:0216003:5651-72/001/2017-10 Срок действия с 10.01.2017 по 14.09.2065 с 10.01.2017 по 14.09.2065	



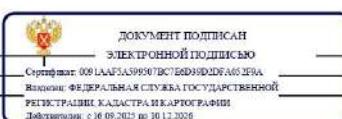
Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592			
Кадастровый номер:			
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325 Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509 данные отсутствуют Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, заключен с Департаментом имущественных отношений Тюменской области, № 23-32/236, выдан 08.10.2016 Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 20.09.2021 Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 16.09.2021 Соглашение о внесении изменений к договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 12-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 25.04.2023, дата государственной регистрации: 29.06.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0216003:5651-72/047/2023-13 данные отсутствуют данные отсутствуют	



Лист 5

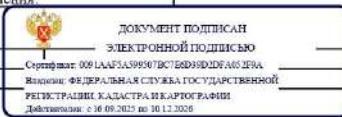
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592			
Кадастровый номер:			72:23:0216003:5651
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793592			
Кадастровый номер:			72:23:0216003:5651
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500 Условные обозначения:			



**Главное межрегиональное (специализированное) управление
Федеральной службы судебных приставов
СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России**
ул. Чебышева, д. 4, г. Екатеринбург, Свердловская обл., Россия, 620062
от 11.12.2025 № 98066/25/56115 Тел. +7(495)249-30-51



1142479866/9866-1

Для участия в исполнительном производстве воспользуйтесь сервисом <https://www.gosuslugi.ru>

Номер телефона группы телефонного обслуживания указан на официальном сайте ФССП России <https://fssp.gov.ru>

Получатель: АО НПФ Профессиональный

Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации

11.12.2025

Екатеринбург

Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава СОСП по Свердловской области (Код по ВКСП: 98066), адрес подразделения: 620062, Россия, Свердловская обл., , г. Екатеринбург, ул. Чебышева, д. 4, „ Могилевская Оксана Ивановна, рассмотрев материалы исполнительного производства от 28.10.2025 № 453703/25/98066-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа исполнительный лист (1) № ФС 043621581 от 28.10.2025, выданный органом: Ленинский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 620142, Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 68) по делу № 2-6582 /2025, вступившему в законную силу 28.10.2025, предмет исполнения: 1. Наложить арест на все акции АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190). 2. Запретить АО «Регистраторское общество «СТАТУС» (ИНН 7707179242, ОГРН 1027700003924) совершать операции в реестре акционеров АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190), в том числе влекущие за собой изменение сведений о правообладателях и записей по учету или переходу прав на акции. 3. Запретить номинальным держателям акций АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190) осуществлять (проводить) по счетам депо операции, связанные с учетом и переходом прав на акции АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190) осуществлять (проводить) по счетам депо операции, связанные с учетом и переходом прав на акции АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190). 4. Наложить арест на 100 % долей в уставных капиталах ООО «Предприятие проектного финансирования» (ИНН 7704874921), ООО «Сибирь-Холдинг» (ИНН 8602246486), ООО «Нижневартовская Энергосбытовая Компания» (ИНН 8603109926), ООО «ТЭА» (ИНН 7203322704), ООО «ЛЮМИНОФОР» (ИНН 8901021804), ООО «ЯМАЛ ЭКОЛОГИЯ» (ИНН 8602196404), ООО «ГЫДАНКОММУНЭНЕРГО» (ИНН 8904090877), ООО «ЯРКО» (ИНН 8901039939), ООО «ТЭО» (ИНН 7204205739), ООО «ЭК ИНВЕСТ» (ИНН 9704072400), ООО «ЭнергоИнвест» (ИНН 7704459315), ООО «Базфорс» (ИНН 7701749591). 5. Наложить арест, не исключающий, в отношении должника (тип должника: юридическое лицо): АО НПФ Профессиональный, ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325, УИП 1240000000009961519876, адрес должника: 107045, Россия, г. Москва, , округ Красносельский, пер. Просвирина, д. 4, , в пользу взыскателя: Генеральный прокурор Российской Федерации, адрес взыскателя: 125993, Россия, г. Москва, , ул. Большая Дмитровка, д. 15а, корп. 1.,

УСТАНОВИЛ:

29.10.2025 в целях обеспечения исполнения требований исполнительного документа, руководствуясь статьями 6, 14, 64, 68, 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», судебный пристав-исполнитель вынес постановление о запрете регистрационных действий в отношении имущества должника.

В ходе совершения исполнительных действий установлено, что отмена обеспечительных мер Определение от 05.12.2025 Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-6582/2025.

отмена обеспечительных мер Определение от 05.12.2025 Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-6582/2025

В ходе исполнительного производства были вынесены (поступили) документы:

Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (200662138251664, вид документа: O_IP_ACT_BAN_REG) от 29.10.2025 вынесено должностным лицом: Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава Могилевская Оксана Ивановна.

Имущество должника:

недвижимое имущество:

Помещение, 47.2 кв.м., кад. (усл.) № 72:23:0216003:5679, адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6

Помещение, 39.1 кв.м., кад. (усл.) № 72:23:0216003:5677, адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7

Помещение, 249.4 кв.м., кад. (усл.) № 72:23:0216003:5674, адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1

На основании изложенного, руководствуясь ст. 14 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Отменить меры по запрету на совершение регистрационных действий, действий по исключению из единого государственного реестра прав в отношении:

Помещение; площадь: 47.20 кв.м.; расположен по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6; кадастровый №: 72:23:0216003:5679; Дата актуальности сведений: 28.10.2025



Помещение; площадь: 39.10 кв.м.; расположен по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7; кадастровый №: 72:23:0216003:5677; Дата актуальности сведений: 28.10.2025

Помещение; площадь: 249.40 кв.м.; расположен по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1; кадастровый №: 72:23:0216003:5674; Дата актуальности сведений: 28.10.2025,

наложенные постановлением от 29.10.2025 г.

2. Постановление для исполнения направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, адрес 625001, РОССИЯ, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛ., Г. ТЮМЕНЬ, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО, 42

3. Копии постановления направить сторонам исполнительного производства:

Росреестр, адрес: Распор. от 15.04.2011 №654-р (идентификатор корреспондента для доставки посредством электронного сервиса ФССП России)

АО НПФ Профессиональный, адрес: 7701109908 (страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Порядок обжалования (Ф3229_СТ121_СТ122), Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ст. 121, ст. 122 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Вложения:

3_3_502466067810039388.pdf, хеш файла +u1RzHf/Y7MKuD32gXg1NffBrPuHifxEdI43GyEXyQ=

3_2_6481544047246749090.pdf, хеш файла fhBkF7yaAwoE3i2XSnrWe+GDYx2D4ekR9OaWUZqsLEQ=

3_1_8223497665169107544.pdf, хеш файла NOBtqp1h/lp9+bhMadHiBVNJHT8ehS6BBKshuh+JNx=

Заместитель начальника отдела - заместитель старшего

судебного пристава Могилевская Оксана Ивановна

Старший лейтенант внутренней службы

Результат проверки ЭП: Подпись верна



Вид документа: О_ИР_АСТ_ENDBAN_REG, Идентификатор: 200662142479866
Идентификатор ИП: 200662138123812

Номер ИП: 453703/25/98066-ИП

Должностное лицо, ведущее ИП: Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава (07-04),
Могилевская Оксана Ивановна

Формат: http://www.fssp.gov.ru/namespac/order_fssp/2022/1



ДОГОВОР № 23-32/236
аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора
(землеустроительное дело № 23-66084)

г. Тюмень

08.10.2016

Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем Арендодатель в лице начальника отдела договорных отношений Петровой Татьяны Александровны, действующей на основании приказа от 11.01.2016 № 5а/08-1, с одной стороны, и правообладатели объекта недвижимости (далее по тексту Объект), находящегося на неделимом земельном участке, именуемые в дальнейшем Арендаторы* (список Арендаторов и реквизиты их свидетельств на право собственности, на право хозяйственного ведения или иных правоустанавливающих документов на помещения в Объекте указаны в Приложении № 1 к настоящему договору), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок:

Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Адрес (местонахождение)	Категория земель	Вид разрешенного использования
72:23:0216003:5651	943	г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	Земли населенных пунктов	Деловое управление

1.2. Площадь земельного участка, приходящаяся на Арендатора, пропорциональна площади занимаемого им помещения в Объекте.

1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.

1.4. Земельный участок предоставляется под объект недвижимости, указанный в пункте 1.3 настоящего договора.

1.5. На момент заключения настоящего договора в отношении земельного участка установлены следующие ограничения:

не установлены.

(особые условия использования в охранных, санитарно-защитных зонах, охраны окружающей среды и иные ограничения)

2. Арендная плата¹

2.1. В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Положением об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, утвержденным постановлением Правительства Тюменской области от 09.07.2007 № 148-п, арендная плата по настоящему договору является регулируемой величиной и рассчитывается по следующей формуле:

$$AP = Супксз * Пл * Кдол * Кир * Кд, где:$$

AP – годовой размер арендной платы;

Супксз – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдол – дополнительный (понижающий) коэффициент;

Кир – коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;

Кд – коэффициент детализации.

2.2. Значение коэффициентов, указанных в пункте 2.1 настоящего договора, устанавливается Положением об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, утвержденным постановлением Правительства Тюменской области от 09.07.2007 № 148-п.

¹Получение информации о состоянии расчетов по договору, формирования актов сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме online на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.adm.tyumen.ru). Виды платежей – Платежные документы, Платежные документы для бюджетных организаций, Договоры, Платежные документы для бюджетных организаций, Платежные документы для бюджетных организаций.

Подпись 22.01.17 АА BX20170228-7



Значение удельного показателя кадастровой стоимости определяется путем деления кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на его площадь, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

2.3. Изменение размера арендной платы производится арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения нормативного правового акта, указанного в пунктах 2.1, 2.2 настоящего договора, а также кадастровой стоимости земельного участка. Обязанность арендатора по внесению арендной платы в измененном размере возникает со дня изменения указанного нормативного правового акта либо установления новой кадастровой стоимости.

Арендатор самостоятельно обеспечивает ознакомление с изменениями, вносимыми в нормативный правовой акт, указанный в пункте 2.1, 2.2 настоящего договора², а также с изменением сведений, указанных в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего договора³.

2.4. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежеквартально в сроки до:

- | | |
|--------------|------------------|
| - 15 февраля | - за I квартал |
| - 15 мая | - за II квартал |
| - 15 августа | - за III квартал |
| - 15 ноября | - за IV квартал |

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендатора:

- вправе передать права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, в субаренду (без передачи прав на объект, указанный в пункте 1.2 настоящего договора) без согласия Арендодателя;
- обязан произвести оплату за фактическое использование земельного участка;
- обязан в течение 14 календарных дней со дня совершения сделки, указанной в абзаце 1 настоящего пункта, а также сделки, указанной в разделе 5 настоящего договора, представить Арендодателю копию соответствующего договора.

3.2. Права и обязанности Арендодателя:

- обязуется передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней со дня подписания настоящего договора;
- вправе осуществлять проверку порядка использования Арендатором земельных участков в соответствии с условиями настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае невнесения арендной платы в срок, установленный пунктом 2.4 настоящего договора, Арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,05% от не перечисленного в срок платежа за каждый день просрочки.

5. Прочие условия

5.1. Передача прав и обязанностей арендатора, предусмотренных настоящим договором, в том числе передача арендных прав в залог, неразрывна связана с передачей соответствующих прав на объект недвижимости, указанный в пункте 1.2 настоящего договора. В случае продажи указанного объекта, либо передачи прав в отношении данного

²Ознакомление возможно в источниках официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Тюменской области: в газетах «Тюменская правда», «Парламентская газета «Тюменские известия», «Тюменская область сегодня», а также на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtyumtep.ru) в подразделе «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых и правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации (www.rgacto.gov.ru)

Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме online на официальном сайте органа земельного учета и землеустройства в подразделе «Справочная информация», «Правовые акты» в разделе «Права и обязанности граждан и организаций»



объекта в залог, дополнительного согласия Арендодателя на передачу арендных прав не требуется.

5.2. Присоединение к договору аренды осуществляется на основании соглашения о присоединении, которое заключается между Арендодателем и присоединяющимися к договору аренды Арендаторами в той же форме, что и договор.

5.3. В случае замены Арендатора (в порядке универсального или иного правопреемства, в том числе смены правообладателя на помещение в Объекте), с новым «Арендатором» заключается новое соглашение о присоединении к договору аренды.

6. Прекращение договора

6.1. Помимо оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации для прекращения договора, он также прекращает свое действие в случае прекращения права собственности на объект недвижимости, указанный в пункте 1.2 настоящего договора.

7. Порядок рассмотрения споров

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего соглашения, подлежат рассмотрению в Центральном районном суде г. Тюмени, арбитражным судом Тюменской области.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор действует в период с 15.09.2016 по 14.09.2065.

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. Список Арендаторов (Приложение № 1)

9.2. Размер арендной платы на момент заключения настоящего договора
(Приложение № 2).



10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
Департамент имущественных отношений
Тюменской области
Адрес: 625004, г. Тюмень,
ул. Сакко, д. 30, корпус 1
Телефон: (3452) 69-01-69

Арендатор
Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений



Т.А. Петрова



23-66084



Список арендаторов к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, Ф.И.О представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свид-ва на право собст-ти, право хозяйств. ведения или иных правоподтверждающих документов на помещение в Объекте	Площадь занимаемого арендатором земельного участка, кв. м
1	АО «Энергосбытовая компания «Восток», ИНН 7705424509 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Ромашев Максим Павлович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5108/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5122/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5125/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5132/2.	465,07
2	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701109908 105082, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11	Президент Зверев Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7105/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7109/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2.	457,53

Начальник отдела договорных отношений

Т.А. Петрова



Генеральный директор АО ЭСК «Восток»



Президент НПФ «Профессиональный» (АО)



Приложение №2
к договору № 23-32/236
от 08.10.2016

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок на момент заключения настоящего договора составляет:

Дата	Размер арендной платы по кварталам, (Ап)			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
15.09.2016	-	-	9 286,67р.	27 860,00р.

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области
(Департамент имущественных отношений Тюменской области)
р/с № 4010181030000010005 в Отделении Тюмень г. Тюмень

БИК 047102001

КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120

ОКТМО - 71 701 000

Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236

Лицевой счет: 72010146100070500

И.о. начальника отдела экономики

Е.В. Кузмина



Негосударственный пенсионный фонд
"Профессиональный" (АО)

Ю.А. Зверев



Приложение №2
к договору № 23-32/236
от 08.10.2016

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок на момент заключения настоящего договора составляет:

Дата	Размер арендной платы по кварталам, (Ап)			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
15.09.2016	-	-	9 837,06р.	29 511,17р.

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области
(Департамент имущественных отношений Тюменской области)
р/с № 40101810300000010005 в Отделении Тюмень г. Тюмень

БИК 047102001

КБК - 010 1 11 050 12 04 0001 120

ОКТМО - 71 701 000

Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236 от 08.10.2016
Лицевой счет:

И.о. начальника отдела экономики



Е.В. Кузьмина

Генеральный директор
АО "ЭК "Восток"

М.П. Ромашев



АКТ

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

15.10.2016

Во исполнение договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора от 08.10.2016 № 23-32/236 Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника отдела договорных отношений Петровой Татьяны Александровны передает, а Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», в лице генерального директора Ромашева Максима Павловича, и Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» в лице президента Зверева Юрия Александровича, именуемые в дальнейшем Арендаторы, принимают земельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, именуемый в дальнейшем Участок.

Кадастровый номер Участка: 72:23:0216003:5651.

Общая площадь Участка: 943 кв.м.

Участок предоставляется под нежилое здание.

Сдал



Т.А. Петрова

Принял



М.П. Ромашев

Ю.А. Зверев



СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ 08.10.2016 № 23-32/236 СО МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

г. Тюмень

20.09.2021

Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – Арендодатель) в лице начальника отдела договорных отношений Делева Дмитрия Ивановича, действующего на основании приказов от 15.05.2017 № 228/08-1, от 24.12.2018 № 187-лк, с одной стороны, и Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании устава (далее – Арендатор), заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с переходом права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678 в здании, расположенным на арендуемом земельном участке (запись о государственной регистрации права собственности от 04.06.2021 №72:23:0216003:5678-72/041/2021-3), внести следующие изменения в договор аренды от 08.10.2016 № 23-32/236 земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651:

1.1. Площадью земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, приходящейся на НПФ «Профессиональный» (АО), считать 264,64 кв.м. с 04.06.2021.

2. Настоящее соглашение действует в пределах срока, определенного условиями договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора от 08.10.2016 № 23-32/236, и является его неотъемлемой частью.

Приложение: Расчёт арендной платы на 1 л. в 1 экз.

3. Адреса и подписи сторон:

Арендодатель

Департамент имущественных
отношений Тюменской области

Арендатор

НПФ «Профессиональный» (АО)

ИНН 7701109908

ОГРН 1147799010325

Адрес: 101000, город Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5

Адрес: 625004, г. Тюмень,
ул. Сакко, д. 30, корпус 1
Телефон: (3452) 69-01-69

Начальник отдела договорных
отношений

Президент



Настоящее соглашение поставлено на учёт 20.09.2021 № 30600-23-32/236-2 в Департаменте имущественных отношений Тюменской области.



001BSG0003323251

23-66084



Лицевой счет: 72010148100070530

Приложение
к соглашению № 30600-23-32/236-2
от 20.09.2021

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$A_p = Супкз \times Пл \times Кдоп \times Кир \times Кд, \text{ где:}$$

- Ап — размер арендной платы за земельный участок, руб. в год;
Супкз — удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка руб.кв.м.;
Пл — площадь земельного участка, предоставленного в аренду, кв.м.;
Кдоп — дополнительный (понижающий) коэффициент арендной платы;
Кир — коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;
Кд — коэффициент детализации в %.

Дата	Супкз	Пл	Кд	Кдоп	Кир	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
						1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
04.06.2021	8 163,92	264,64	2,00	1,00	1,00	-	3 600,83	10 802,50	10 802,50

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области
(Департамент имущественных отношений Тюменской области).

Номер счета получателя средств (р/с) № 03100643000000016700,

Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ТЮМЕНЬ БАНКА РОССИИ//УФК по Тюменской области г. Тюмень,

Номер счета банка получателя (к/с) 40102810945370000060, БИК 017102101,

КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120

КБК для оплаты неустойки (пени) - 010 1 16 07090 02 0000 140

ОКТМО - 71701000

Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236

Начальник отдела экономики



Договор аренды № Д-ТЭ-2016- 0586

г. Тюмень

«24» августа 2016 г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЭ-2015-0415 от 29.10.2015 года, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (далее – «аренда»), следующие объекты недвижимости:

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678, далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора.

Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 497,7 квадратных метров.

1.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что передаваемые в соответствии с условиями настоящего Договора Помещения не обременены правами и притязаниями третьих лиц.

2. Порядок передачи Помещений

2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещения по Акту приема – передачи нежилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.2. Арендатор обязан подписать Акт приема – передачи нежилых помещений не позднее 3 (Трех) дней со дня, когда Помещения были предоставлены Арендодателем Арендатору.

2.3. Передача Помещений при расторжении (прекращении) настоящего Договора осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема - передачи в течение 3 (Трех) дней со дня окончания срока действия настоящего Договора или с момента заключения Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора соответственно.

3. Срок действия Договора

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

3.2. Договор заключен на неопределенный срок.



4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной составляющих.

4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **1 178 394,02 рублей (Один миллион сто семьдесят восемь тысяч триста девяносто четыре рубля 02 копейки) в месяц**, в том числе НДС (18%) – **179 755,02 рублей (Сто семьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 02 копейки)**, из расчета:

– **594 524,29 рублей (Пятьсот девяносто четыре тысячи пятьсот двадцать четыре рубля 29 копеек) в месяц**, в том числе НДС (18%) – **90 690,15 рублей (Девяносто тысяч шестьсот девяносто рублей 15 копеек)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– **108 676,48 рублей (Сто восемь тысяч шестьсот семьдесят шесть рублей 48 копеек) в месяц**, в том числе НДС (18%) – **16 577,77 рублей (Шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят семь рублей 77 копеек)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– **91 865,96 рублей (Девяносто одна тысяча восемьсот шестьдесят пять рублей 96 копеек) в месяц**, в том числе НДС (18%) – **14 013,45 рублей (Четырнадцать тысяч тринацать рублей 45 копеек)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– **383 327,29 рублей (Триста восемьдесят три тысячи триста двадцать семь рублей 29 копеек) в месяц**, в том числе НДС (18%) – **58 473,65 рублей (Пятьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят три рубля 65 копеек)** за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

4.3. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещениями, за пользование земельным участком, на котором оно расположено и необходимом для его использования, а также иные расходы Арендодателя, за исключением электроснабжения, стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг, охраны Помещений и прилегающей территории.

4.4. Переменная составляющая арендной платы определяется по итогам истекшего месяца и включает в себя фактические затраты Арендодателя по оплате электроэнергии. Расходы на электроэнергию рассчитываются в соответствии с данными приборов учета, а также счет-фактурой, предъявленной энергоснабжающей организацией. В случае выявления неисправности или утраты расчетного прибора учета определение объема потребления электрической энергии осуществляется расчетным путем, в соответствии с выставленной счет-фактурой, предъявленной Арендодателю энергоснабжающей организацией.

4.5. Сумма постоянной составляющей арендной платы, указанная в п. 4.2 настоящего Договора, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, не позднее 25 числа текущего (расчетного) месяца. Оплата осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета. Днем оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Переменная составляющая арендной платы оплачивается Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета Арендодателя, с приложением расчета, обосновывающих документов и счета-фактуры.

4.7. Стороны договорились, что, арендная плата будет начисляться с момента приемки Помещений в аренду по Акту приема-передачи, подписанному с двух сторон.



4.8. Начисления постоянной и переменной арендной платы осуществляется за полный календарный месяц аренды. При расчете платы за неполный календарный месяц сумма арендной платы определяется пропорционально количеству дней использования арендуемых Помещений.

4.9. Проценты в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ в рамках настоящего Договора не начисляются.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору Помещения в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежащими и относящимися к ним имуществом, документами и информацией, необходимыми для их принятия и использования по назначению.

5.1.2. В момент передачи Помещений:

–поставить Арендатора в известность обо всех имеющихся недостатках и дефектах Помещений с целью их фиксации в передаточном акте;

–в присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения Помещений, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Помещениями и их системами жизнеобеспечения.

5.1.3. На день передачи Арендатору Помещений осуществить расчеты с коммунальными и иными службами за потребленные ресурсы: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз ТБО, телефон и др.

5.1.4. В течение всего срока действия настоящего Договора:

–обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора;

–не вмешиваться в деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

5.1.5. Незамедлительно письменно ставить в известность Арендатора об отчуждении или иной правомерной передаче Помещений либо строения, в котором находятся Помещения, третьим лицам, а также о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут затронуть интересы Арендатора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1 Обеспечивать сохранность Помещений, поддерживать их в технически исправном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.2.2 Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение арендуемого имущества коммунальными услугами и оплачивать предоставляемые по ним услуги (за исключением электроснабжения).

5.2.3 Обеспечивать надлежащую эксплуатацию и сохранность Помещений в соответствии с действующими нормативами и стандартами, в том числе соблюдать санитарные, противопожарные и другие требования, установленные законодательством РФ и в случае их нарушения нести ответственность за их нарушение.

Арендатор для обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности инженерных сетей, оборудования, предназначенного для обслуживания Помещений как единого комплекса, осуществляет необходимые виды работ.

5.2.4 В течение всего срока аренды Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора:

- вносить арендную плату за пользование арендуемыми Помещениями;
- осуществлять текущий ремонт арендуемых Помещений за свой счет;
- проводить капитальный ремонт без возмещения расходов Арендодателем.

5.2.5 Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении Помещений, о случаях обнаружения признаков аварийного состояния, а также авариях сантехнического, электротехнического и иного оборудования, эксплуатацию которых он осуществляет в рамках исполнения настоящего Договора.



5.2.6 Передать Помещения Арендодателю при расторжении настоящего Договора в состоянии, в котором они были переданы ему Арендодателем, с учетом нормального износа.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно и неограниченно использовать арендаемые Помещения.

5.3.2. Производить с согласия Арендодателя внутренний капитальный ремонт, перепланировку и реконструкцию Помещений, переданных в аренду по настоящему Договору, переносить систему электропроводки и производить иные изменения.

5.3.3. Производить за счет собственных средств отделимые улучшения арендаемых Помещений. Произведенные отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. В любое время действия настоящего Договора Стороны могут определить, что данные улучшения Помещений переходят в собственность Арендодателя, путем заключения соответствующего дополнительного соглашения.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение являлось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

6.3. Освобождение от ответственности действует в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 6.2. настоящего Договора.

6.4. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, Сторона для которой наступили указанные обстоятельства должна немедленно известить в письменном виде об этом другую Сторону. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие ее от ответственности.

6.5. Арендатор несет ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ о пожарной безопасности.

6.6. Арендатор несет ответственность за соблюдение требований действующего законодательства РФ в области охраны окружающей среды.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть при заключении, исполнении, изменении, расторжении (прекращении) настоящего Договора, по возможности будут разрешаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок решения споров обязателен для Сторон. Срок рассмотрения претензии составляет 15 (пятнадцать) календарных дней со дня получения претензии.

7.2. При не достижении взаимоприемлемого решения, споры Сторон подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда Тюменской области.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен либо расторгнут Сторонами в период его действия по их взаимному согласию.

8.2. Любые соглашения Сторон по изменению и дополнению условий настоящего Договора имеют силу в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами (их уполномоченными представителями) и скреплены печатями Сторон.

8.3. Каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор, с обязательным письменным уведомлением другой стороны о досрочном расторжении настоящего Договора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.



9. Заключительные положения

9.1. По всем вопросам, не нашедшим своего закрепления в настоящем Договоре, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих их интересы, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

Приложения:

Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Акт приема-передачи недвижимого имущества».

Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Согласие специализированного депозитария № VTB00001-002-15728326F531 от 23.08.2016 г.».

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендатор:

АО «ЭК «Восток»
Юридический адрес: 119121,
Российская Федерация,
г. Москва, ул. Бурденко, дом 22
Исполнение условий настоящего Договора
со стороны Арендатора осуществляется
«Тюменьэнергосбыт» - филиал
АО «ЭК «Восток»
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень,
ул. Северная, д. 32 а
ИНН 7705424509 КПП 720343002
р/сч 40702 810 9 0002 000 1441
в Тюменский филиал
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Тюмень
к/сч 30101810500000000962

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)
Место нахождения: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва
к/с 30101810545250000710
в Отделении 3 Москва
БИК 044525710

/А.В. Быков



/Ю.А. Зверев



**АКТ
приема-передачи недвижимого имущества**

г. Тюмень

« 24 » 08 2016г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЭ-2015-0415 от 29.10.2015 года, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды № Д-ТЭ-2016- 0586 от «24» августа 2016г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие нежилые помещения (далее по тексту – «Помещения»):

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

Всего 4 помещения общей площадью 497,7 кв. м.

2. Настоящим Актом Арендатор подтверждает, что передаваемые Помещения находятся в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым Помещениям, используемым в соответствии с функциональным назначением. На момент передачи Помещений у них отсутствуют какие-либо видимые недостатки, делающие невозможным эксплуатацию передаваемых в аренду Помещений.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон

От Арендатора:



/А.В. Быков

От Арендодателя:



/Ю.А. Зверев

всего в данном документе
пронумеровано и скреплено
пять листов
принято,
печатью



**Дополнительное соглашение
к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016г.**

г. Тюмень

«12 сентября 2017г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЭ-2016-0555 от 30.12.2016г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить Договор пунктом 1.3. и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель также предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду), имущество, относящееся к Помещениям, согласно Приложения № 3 к настоящему Договору. Стоимость аренды имущества, относящегося к Помещениям, входит в общую стоимость арендной платы по настоящему Договору».

2. Дополнить Договор Приложением № 3 «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям» и изложить его в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям» - далее Имущество.

3. Передача Имущества производится по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Дополнительному соглашению).

4. Изменить пункт 5.1.1. Договора и изложить его в следующей редакции: «5.1.1. Передать Арендатору Помещения в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежащими и относящимися к ним имуществом (Приложение № 3 к настоящему Договору), документами и информацией, необходимыми для их принятия и использования по назначению».

5. Дополнить Договор пунктом 5.3.4. и изложить его в следующей редакции: «5.3.4. Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещению».

6. Все остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон возникшие с 24.08.2016г. Стороны подтверждают, что имущество, принадлежащее и относящееся к Помещениям и указанное в Приложении №3 к Договору, находилось в аренде (в пользовании Арендатора) с даты передачи Помещений Арендатору, при этом на дату его передачи оно находилось в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению, у него отсутствовали какие-либо видимые недостатки (дефекты), делающие невозможным эксплуатацию передаваемого имущества. Претензий по количеству, качеству и состоянию передаваемого имущества Арендатор к Арендодателю не имеет.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение №1 «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям».

10. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

НПФ «Профессиональный» (АО)
Место нахождения: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.
Москва
к/с 30101810545250000710 в
Отделении 3 Москва
БИК 044525710



Ю.А.Зверев

АРЕНДАТОР:

АО «ЭК «Восток»
Юридический адрес: 119121,
Российская Федерация,
г. Москва, ул. Бурденко, дом 22
Исполнение условий настоящего Договора со стороны
Арендатора осуществляется
«Тюменьэнергосбыт» - филиал
АО «ЭК «Восток»
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень,
ул. Северная, д. 32 а
ИНН 7705424509 КПП 720343002
р/сч 40702 810 9 0002 000 1441 в Тюменский филиал АО
КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»,
г. Тюмень
к/сч 30101810500000000962 .



А.В.Быков



Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «12 » сентябрь 2017г.
к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016г.

Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7VIB – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплопункт – помещение № 11:
 - 4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» - (1 шт.);
 - 4.2. Теплоузел – (1 шт.);
 - 4.3. Вентиляционная установка – (1 шт.).

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677

3 Этаж:

5. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 6;
6. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5678

2 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ20M7V1B – (1 шт.) – помещение № 4;
8. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5;
9. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 16;
10. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 18;
11. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 7;
12. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 17;
13. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 15.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

3 Этаж:

14. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
15. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;
16. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30 – (1 шт.) – помещение № 3.

Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
НПФ «Профессиональный» (АО)



АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № ДС-ТЭ-2018-1991
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № Д-ТЭ-2016-0586
ОТ 24 АВГУСТА 2016 ГОДА

г. Тюмень

«13» декабря 2018

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашова Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящееДополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2. Договора в следующей редакции:
«Договор заключён сроком до 31.12.2030 включительно».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 4.2. Договора следующим:

«С 01 января 2019 года размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 198 366,80 рублей (Один миллион сто девяносто восемь тысяч триста шестьдесят шесть рублей 80 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 199 727,80 рублей (Сто девяносто девять тысяч семьсот двадцать семь рублей 80 копеек), из расчета:

– 604 600,97 рублей (Шестьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 100 766,83 рублей (Сто тысяча семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 110 518,45 рублей (Сто десять тысяч пятьсот восемнадцать рублей 45 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 18 419,74 рублей (Восемнадцать тысяч четыреста девятнадцать рублей 74 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 93 423,01 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 50 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2020 года».

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.3.4. Договора в следующей редакции:
«Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям, без возмещения расходов Арендодателем».

4. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 5 Договора «Права и обязанности Сторон» пунктом 5.4. следующего содержания:

«Арендодатель вправе увеличивать размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера постоянной составляющей арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до предстоящего изменения».

5. Стороны пришли к соглашению дополнить подпункт 5.2.2. Договора следующим:
«Самостоятельно нести расходы на оплату следующих коммунальных и эксплуатационных услуг:
– Теплоснабжение;
– Водоснабжение и водоотведение;
– Клиниг;
– Утилизация ламп;



- Уборка и вывоз снега и льда;
- Регулярный сбор, хранение и вывоз мусора;
- Обслуживание системы автоматического пожаротушения;
- Обслуживание системы видеонаблюдения, контроля доступа, дымоудаления и АПС;
- Обслуживание узла учета тепла, водоснабжения, водоотведения, вентиляции;
- Водоочистка холодной и горячей воды;
- Дератизация объектов общего пользования;
- Охрану Помещений и прилегающей территории;
- Внутренний контроль доступа и видеонаблюдение прилегающей территории;
- Услуги диспетчеризации;
- Иные коммунальные и эксплуатационные услуги, за исключением услуг по энергоснабжению».

6. Стороны пришли к соглашению изложить раздел 8 Договора «Порядок изменения и расторжения Договора» в следующей редакции:

«8.1. Договор может быть изменен или расторгнут Сторонами в период его действия по их взаимному согласию.

8.2. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом право Арендатора на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере постоянной составляющей арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, не истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

8.3. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для его изменения или расторжения.

8.4. Любые соглашения Сторон по изменению и дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами (их уполномоченными представителями) и скреплены печатями Сторон».

7. Соглашение распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018.

8. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несёт данные расходы за счёт собственных средств.

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

10. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11. Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.



От Арендатора

Ф.И.О.: Романцев М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)
Номер регистрационного округа: 72

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 27.12.2018
Номер регистрации 72:23:02:16003:5677-72/053/2018-1
Регистратор **К.Ю. РОМАНОВА**
(подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)
Номер регистрационного округа: 72

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 27.12.2018
Номер регистрации 72:23:02:16003:5679-72/053/2018-1
Регистратор **К.Ю. РОМАНОВА**
(подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)
Номер регистрационного округа: 72

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 27.12.2018
Номер регистрации 72:23:02:16003:5674-72/053/2018-1
Регистратор **К.Ю. РОМАНОВА**
(подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)
Номер регистрационного округа: 72

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 27.12.2018
Номер регистрации 72:23:02:16003:5678-72/053/2018-1
Регистратор **К.Ю. РОМАНОВА**
(подпись) (Ф.И.О.)



**Дополнительное соглашение
к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016г.**

г. Тюмень

«12 сентября 2017г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЭ-2016-0555 от 30.12.2016г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить Договор пунктом 1.3. и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель также предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду), имущество, относящееся к Помещениям, согласно Приложения № 3 к настоящему Договору. Стоимость аренды имущества, относящегося к Помещениям, входит в общую стоимость арендной платы по настоящему Договору».

2. Дополнить Договор Приложением № 3 «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям» и изложить его в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям» - далее Имущество.

3. Передача Имущества производится по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Дополнительному соглашению).

4. Изменить пункт 5.1.1. Договора и изложить его в следующей редакции: «5.1.1. Передать Арендатору Помещения в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежащими и относящимися к ним имуществом (Приложение № 3 к настоящему Договору), документами и информацией, необходимыми для их принятия и использования по назначению».

5. Дополнить Договор пунктом 5.3.4. и изложить его в следующей редакции: «5.3.4. Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещению».

6. Все остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон возникшие с 24.08.2016г. Стороны подтверждают, что имущество, принадлежащее и относящееся к Помещениям и указанное в Приложении №3 к Договору, находилось в аренде (в пользовании Арендатора) с даты передачи Помещений Арендатору, при этом на дату его передачи оно находилось в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению, у него отсутствовали какие-либо видимые недостатки (дефекты), делающие невозможным эксплуатацию передаваемого имущества. Претензий по количеству, качеству и состоянию передаваемого имущества Арендатор к Арендодателю не имеет.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение №1 «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям».

10. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

НПФ «Профессиональный» (АО)
Место нахождения: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.
Москва
к/с 30101810545250000710 в
Отделении 3 Москва
БИК 044525710



Ю.А.Зверев

АРЕНДАТОР:

АО «ЭК «Восток»
Юридический адрес: 119121,
Российская Федерация,
г. Москва, ул. Бурденко, дом 22
Исполнение условий настоящего Договора со стороны
Арендатора осуществляется
«Тюменьэнергосбыт» - филиал
АО «ЭК «Восток»
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень,
ул. Северная, д. 32 а
ИНН 7705424509 КПП 720343002
р/с 40702 810 9 0002 000 1441 в Тюменский филиал АО
КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»,
г. Тюмень
к/с 30101810500000000962 .



А.В.Быков



Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «12 » сентябрь 2017г.
к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016г.

Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7VIB – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплопункт – помещение № 11:
 - 4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» - (1 шт.);
 - 4.2. Теплоузел – (1 шт.);
 - 4.3. Вентиляционная установка – (1 шт.).

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677

3 Этаж:

5. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 6;
6. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5678

2 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ20M7V1B – (1 шт.) – помещение № 4;
8. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5;
9. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 16;
10. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 18;
11. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 7;
12. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 17;
13. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 15.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

3 Этаж:

14. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
15. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;
16. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30 – (1 шт.) – помещение № 3.

Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
НПФ «Профессиональный» (АО)



Ю.А.Зверев

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»



А.В.Быков



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № ДС-ТЭ-2018-1991
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № Д-ТЭ-2016-0586
ОТ 24 АВГУСТА 2016 ГОДА**

г. Тюмень

«13» декабря 2018

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашова Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

**1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2. Договора в следующей редакции:
«Договор заключён сроком до 31.12.2031 включительно».**

2. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 4.2. Договора следующим:

«С 01 января 2019 года размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 198 366,80 рублей (Один миллион сто девяносто восемь тысяч триста шестьдесят шесть рублей 80 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 199 727,80 рублей (Стол девяносто девять тысяч семьсот двадцать семь рублей 80 копеек), из расчета:

– 604 600,97 рублей (Шестьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 100 766,83 рублей (Сто тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 110 518,45 рублей (Сто десять тысяч пятьсот восемнадцать рублей 45 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 18 419,74 рублей (Восемнадцать тысяч четыреста девятнадцать рублей 74 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 93 423,01 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 50 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2020 года».

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.3.4. Договора в следующей редакции:

«Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям, без возмещения расходов Арендодателем».

4. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 5 Договора «Права и обязанности Сторон» пунктом 5.4. следующего содержания:

«Арендодатель вправе увеличивать размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера постоянной составляющей арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до предстоящего изменения».

5. Стороны пришли к соглашению дополнить подпункт 5.2.2. Договора следующим:

«Самостоятельно нести расходы на оплату следующих коммунальных и эксплуатационных услуг:

- Теплоснабжение;**
- Водоснабжение и водоотведение;**
- Клиниг;**
- Утилизация ламп;**



- Уборка и вывоз снега и льда;
- Регулярный сбор, хранение и вывоз мусора;
- Обслуживание системы автоматического пожаротушения;
- Обслуживание системы видеонаблюдения, контроля доступа, дымоудаления и АПС;
- Обслуживание узла учета тепла, водоснабжения, водоотведения, вентиляции;
- Водоочистка холодной и горячей воды;
- Дератизация объектов общего пользования;
- Охрану помещений и прилегающей территории;
- Внутренний контроль доступа и видеонаблюдение прилегающей территории;
- Услуги диспетчеризации;
- Иные коммунальные и эксплуатационные услуги, за исключением услуг по энергоснабжению».

6. Стороны пришли к соглашению изложить **раздел 8 Договора «Порядок изменения и расторжения Договора»** в следующей редакции:

«8.1. Договор может быть изменен или расторгнут Сторонами в период его действия по их взаимному согласию.

8.2. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом право Арендатора на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере постоянной составляющей арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, не истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

8.3. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для его изменения или расторжения.

8.4. Любые соглашения Сторон по изменению и дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами (их уполномоченными представителями) и скреплены печатями Сторон».

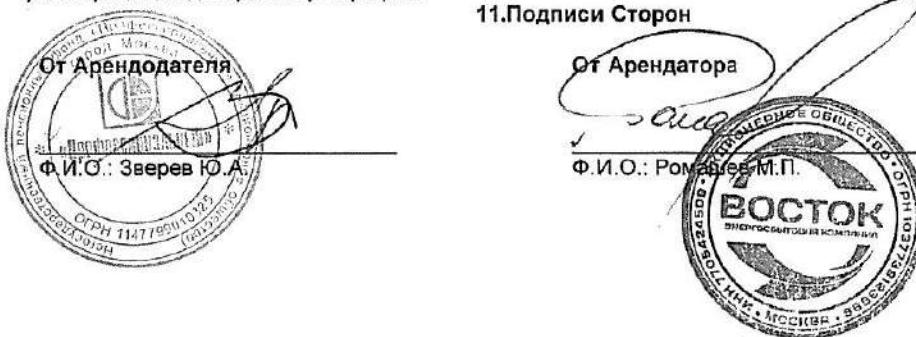
7. Соглашение распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018.

8. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несёт данные расходы за счёт собственных средств.

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

10. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11. Подписи Сторон



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № Д-ТЭ-2016-0586
ОТ 24 АВГУСТА 2016 ГОДА**

г. Тюмень

« 19 » января 2021 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункты 4.2 Договора в следующей редакции:

«4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 346 484,93 рублей (Один миллион триста сорок шесть тысяч четыреста восемьдесят четыре рубля 93 копейки) в месяц, в том числе НДС (20%) – 224 414,16 рублей (Двести двадцать четыре тысячи четыреста четыриадцать рублей 16 копеек), из расчёта:

– 679 329,65 рублей (Шестьсот семьдесят девять тысяч триста двадцать девять рублей 65 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 113 221,61 рублей (Сто тринадцать тысяч двесяти двадцать один рубль 61 копейка) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 124 178,53 рублей (Сто двадцать четыре тысячи сто семьдесят восемь рублей 53 копейки) в месяц, в том числе НДС (20%) – 20 696,42 рублей (Двадцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 42 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 104 970,09 рубля (Сто четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 09 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 17 495,02 рублей (Семнадцать тысяч четыреста девяносто пять рублей 02 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского,



д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 438 006,66 рублей (Четыреста тридцать восемь тысяч шесть рублей 66 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 73 001,11 рублей (Семьдесят три тысячи один рубль 11 копеек) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

2. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункты 4.5 Договора в следующей редакции: «Постоянная составляющая арендной платы вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца».

3. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункты 4.8 Договора в следующей редакции: «Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц».

4. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.2. Договора в следующей редакции:

«Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 4 039 454,81 рублей (Четыре миллиона тридцать девять тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля 81 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 673 242,47 рублей (Шестьсот семьдесят три тысячи двести сорок два рубля 47 копеек), из расчёта:

– 2 037 988,95 рублей (Два миллиона тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 95 копеек), в том числе НДС (20%) – 339 664,82 рублей (Триста тридцать девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 82 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 372 535,59 рублей (Триста семьдесят два рубля пятьсот тридцать пять рублей 59 копеек), в том числе НДС (20%) – 62 089,27 рублей (Шестьдесят две тысячи восемьдесят девять рублей 27 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 314 910,28 рублей (Триста четырнадцать тысяч девятьсот десять рублей 28 копеек), в том числе НДС (20%) – 52 485,05 рублей (Пятьдесят две



тысячи четыреста восемьдесят пять рублей 05 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 1 314 019,99 рублей (Один миллион триста четырнадцать тысяч девятнадцать рублей 99 копеек), в том числе НДС (20%) – 219 003,33 рублей (Двести девятнадцать тысяч три рубля 33 копейки) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российской Федерации, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

5. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.5. Договора в следующей редакции: «Постоянная составляющая арендной платы вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного квартала».

6. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.8. Договора в следующей редакции: «Для постоянной части арендной платы расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный квартал».

7. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несёт данные расходы за счёт собственных средств.

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

9. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон

От Арендодателя



Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора



Ф.И.О.: Романов М.И.

3



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра Тюменской области)

Номер регистрационного округа: 40
Произведена государственная регистрация
документа согласно соглашения

Дата регистрации: 01 ИЮН 2021 г.
Номер регистрации: 72/047/2021-4
Регистратор: РОМАНОВА К. О.



Принято и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № Д-ТЭ-2016-0586
ОТ 24 АВГУСТА 2016 ГОДА**

г. Тюмень

«31 » марта 2021 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настояще Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1 Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (далее – «аренда»), следующие объекты недвижимости:

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв. м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677,

далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора.

Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 335,8 квадратных метров».

2. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон с момента подписания Соглашения и до окончания II квартала 2021 года изложить пункт 4.2 Договора в следующей редакции:

«4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **908 478,26 рублей (Девятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят восемь рублей 26 копеек)** в месяц, в том числе НДС (20%) –



151 413,04 рублей (Сто пятьдесят одна тысяча четыреста тринадцать рублей 04 копейки), из расчёта:

– 679 329,65 рублей (Шестьсот семьдесят девять тысяч триста двадцать девять рублей 65 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 113 221,61 рублей (Сто тринадцать тысяч двести двадцать один рубль 61 копейка) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв. м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 124 178,53 рублей (Сто двадцать четыре тысячи сто семьдесят восемь рублей 53 копейки) в месяц, в том числе НДС (20%) – 20 696,42 рублей (Двадцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 42 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 104 970,08 рубля (Сто четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 08 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 17 495,01 рублей (Семнадцать тысяч четыреста девяносто пять рублей 01 копейка) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на **6 (Шесть) % годовых**, начиная с 01 января 2022 года».

3. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.2. Договора в следующей редакции:

«Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **2 725 434,79 рублей (Два миллиона семьсот двадцать пять тысяч четыреста тридцать четыре рубля 79 копеек)** в квартал, в том числе НДС (20%) – **454 239,13 рублей (Четыреста пятьдесят четыре тысячи двести тридцать девять рублей 13 копеек)**, из расчёта:

– 2 037 988,94 рублей (Два миллиона тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 94 копейки), в том числе НДС (20%) – 339 664,82 рублей (Триста тридцать девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 82 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв. м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 372 535,60 рублей (Триста семьдесят две тысячи пятьсот тридцать пять рублей 60 копеек), в том числе НДС (20%) – 62 089,27 рублей (Шестьдесят две тысячи восемьдесят девять рублей 27 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение)



объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 314 910,25 рублей (Триста четыриадцать тысяч девятьсот десять рублей 25 копеек), в том числе НДС (20%) – 52 485,04 рублей (Пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят пять рублей 04 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2022 года».

4. Стороны договорились изложить Приложение №3 к Договору, утвержденное Дополнительным соглашением от 12.09.2017 к Договору в следующей редакции:

«Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7VIB – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплопункт – помещение № 11;
- 4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» – (1 шт.);
- 4.2. Теплоузел – (1 шт.);
- 4.3. Вентиляционная установка – (1 шт.).

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677

3 Этаж:

5. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 6;

6. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

3 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;

8. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;

9. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30 – (1 шт.) – помещение № 3».

5. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несёт данные расходы за счёт собственных средств.

6. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

7. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для



Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.



От Арендатора

Ф.И.О.: Романцев М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)

Номер регистрационного округа 72

Процедура государственная регистрация дополнительного соглашения

Дата регистрации 08.06.2011

Номер регистрационного дела 41-43-0216003-5674-71/044/204-2

Регистратор МАЛЫХОВА А.А.



М.П. Романов

Пропито и скреплено печатью на 1 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»



**Дополнительное соглашение № ДС-В-2021-8262
к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016**

г. Тюмень

«__» 2021

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество),
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича,
действующего на основании Устава, с одной стороны и**

**Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем
«Арендатор», в лице Генерального директора Ромашева Максима Павловича, действующего на
основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее
Дополнительное соглашение к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 (далее –
Дополнительное соглашение), о нижеследующем:**

1. Стороны договорились пункт 5.2.4. Договора аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016
изложить в следующей редакции:

«5.2.4 В течение всего срока аренды Помещений в соответствии с условиями настоящего
Договора:

- вносить арендную плату за пользование арендуемыми Помещениями;
- осуществлять текущий ремонт арендаемых Помещений за свой счет;
- поддерживать арендуемые Помещения в исправном состоянии, производить за свой счет
капитальный ремонт здания, в котором расположены арендуемые Помещения (далее - Здание), ремонт
общего имущества Здания и инженерных коммуникаций внутри Здания без возмещения расходов
Арендодателем.

Капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование, перепланировка, иные неотделимые
улучшения Здания производятся Арендатором за счет собственных средств с предварительного
письменного согласия Арендодателя, в соответствии со строительными нормами и правилами.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня подписания представителями
Сторон, является неотъемлемой частью Договора и действует в период его действия.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением
Стороны руководствуются Договором.

4. Настоящее Дополнительное соглашение заключено в двух подлинных экземплярах,
имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

От Арендодателя

/Ю.А. Зверев/

От Арендатора

/М.П. Ромашев/



**Дополнительное соглашение № ДС-В-2021-8262
к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016**

г. Тюмень

«09» июля 2021

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 (далее – Дополнительное соглашение), о нижеследующем:

1. Стороны договорились пункт 5.2.4. Договора аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 изложить в следующей редакции:

«5.2.4 В течение всего срока аренды Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора:

- вносить арендную плату за пользование арендуемыми Помещениями;
- осуществлять текущий ремонт арендуемых Помещений за свой счет;
- поддерживать арендуемые Помещения в исправном состоянии, производить за свой счет капитальный ремонт здания, в котором расположены арендуемые Помещения (далее - Здание), ремонт общего имущества Здания и инженерных коммуникаций внутри Здания без возмещения расходов Арендодателем.

Капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование, перепланировка, иные неотделимые улучшения Здания производятся Арендатором за счет собственных средств с предварительного письменного согласия Арендодателя, в соответствии со строительными нормами и правилами.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня подписания представителями Сторон, является неотъемлемой частью Договора и действует в период его действия.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются Договором.

4. Настоящее Дополнительное соглашение заключено в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

От Арендодателя



Ю.А. Зверев/

От Арендатора



/М.П. Ромашев/



**Дополнительное соглашение № ДС-В-ТМН-2023-4231
к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016**

г. Тюмень

«10» января 2024

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя генерального директора – директора по общим вопросам Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-В-2021-2853 от 01.01.2022, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настояще дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить Приложение № 3 к Договору в следующей редакции:
«Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещению».

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7VIB – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплопункт – помещение № 11;
- 4.1. Вентиляционная установка – (1 шт.).

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677

3 Этаж:

5. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 6;
6. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

3 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
8. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня подписания представителями Сторон, является неотъемлемой частью Договора и действует в период действия Договора.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются Договором.

4. Настоящее Дополнительное соглашение заключено в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Приложение: Приложение № 1 к Дополнительному соглашению «приема-передачи имущества (возврата)».

Подписи Сторон

Арендодатель:

_____ /Ю.А. Зверев/

Арендатор:

_____ /А.В. Быков/

Передан через Диадок 10.01.2024 10:49 GMT+03:00
93e68934-edfc-485c-833b-4e2b529a80e8
Страница 1 из 3

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-ТМН-2023-4231, ID:3608



Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № ДС-В-ТМН-2023-4231
от «10» января 2024

АКТ
приема-передачи имущества (возврата)

г. Тюмень

«10» января 2024 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя генерального директора – директора по общим вопросам Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-В-2021-2853 от 01.01.2022, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (возврата) к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает следующее имущество (далее по тексту - «Имущество»):
 - 1) Теплоузел – (1 шт.) относящийся к помещению, кадастровый номер 72:23:0216003:5674 (Теплопункт – Помещение № 11);
 - 2) Узел учета «ВЗЛЕТ» - (1 шт.), относящийся к помещению, кадастровый номер 72:23:0216003:5674 (Теплопункт – Помещение № 11);
 - 3) Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30– (1 шт.) относящийся к помещению, кадастровый номер 72:23:0216003:5679 (Теплопункт – Помещение № 3, 3 этаж)
2. Передаваемое Имущество находится в неудовлетворительном состоянии. По состоянию Имущества Стороны претензий не имеют.
3. С момента подписания Акта взаимные обязательства по передаче и приему Имуществу, в соответствии с условиями Договора считаются выполненными Сторонами надлежащим образом.
4. Последним днем аренды Имущества по Договору Стороны договорились считать «10» января 2024 года.
5. Стороны подтверждают сохранение действия условий Договора в отношении иных помещений и другого имущества, ранее переданного Арендатору по Договору.
6. Настоящий Акт приема-передачи имущества (возврата) составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____ /Ю.А. Зверев/

_____ /А.В. Быков/

2

Передан через Диадок 10.01.2024 10:49 GMT+03:00
93e68934-efdc-485c-833b-4e2b529a80e8
Страница 2 из 3

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-ТМН-2023-4231, ID:3608





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

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность рег. номер, период действия и статус	Сертификат, серийный номер, Дата и время подписания период действия	
	НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО) ЗЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ ПРЕЗИДЕНТ	Не требуется для подписания	40601D00CD1F236AC56020F1634 96D9E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	АО "ЭК "ВОСТОК" Быков Александр Владимирович, заместитель генерального директора по общим вопросам	Не требуется для подписания	0425FD76005EB065A04146D76F 3BFC6228 с 14.08.2023 10:09 по 14.08.2024 10:04 GMT+03:00	11.01.2024 06:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



3102
8

Технический паспорт

г. Тюмень,
ул. Чернышевского, 1
корпус 3

г. Тюмень



Российская Федерация
Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия
"Ростехинвентаризация"
Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

нежилое

назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

г. Тюмень

улица Чернышевского, 1 корпус 3



Технический паспорт составлен по состоянию на " 22 " 06 2006 г.

Технический паспорт изготовил (а)

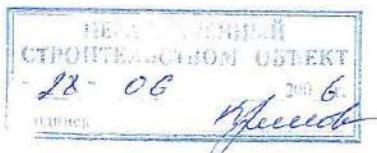
Непринцев Д.А.
(Ф.И.О.)

(подпись)

Технический паспорт проверил (а)

Пасичник В.В.
(Ф.И.О.)

(подпись)



I. Регистрация права собственности

(регистровый №_____)

Фонд

II. Экспликация земельного участка - кв. м

III. Благоустройство здания - кв. м

IV. Общие сведения

значение *Нежилое*

пользование по назначению (Учрежденческое)

чество мест (мощность) _____

a) _____

6) _____

B) _____

r) _____

Исчисление площадей и объем здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)



VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа.

Литера A4 Год постройки 2005 Число этажей 3
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивн. элем. по зборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивн. элем. с поправ.	Износ в %%	тек. изм. износ в %		
								износа к строен (гр.7*гр.8)/100	элемента к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки		6	1	6,0				
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич		26	1	26,0				
	б) перегородки	кирпич, гипсокартон								
3	Перекрытия	чердач-ное между- этажн. надпод- вальн	ж/б плиты перекрытия ж/б плиты перекрытия ж/б плиты перекрытия	8	1	8,0				
4	крыша	мягкая кровля		11	1	11,0				
5	полы	бетон,линолеум, плитка		9	1	9,0				
6	проемы	оконные дверные	2-ые створные филёнчатые, металлические	10	1	10,0				
7	внутренняя отделка	штукатурка, окраска, побелка,обои		6	1	6,0				
8	сан. и электротехн. устройства	отопление водопровод канализация г. водоснабж. вентиляция газоснабжение ванны телефон электроосвещ. телефон радио	есть есть есть есть нет есть есть нет	19	-4 -0,4	14,6				
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0				
			ИТОГО	100	X	95,6				

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 0%



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправкой Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправкой Литера _____	Удельный вес по таблице
		Поправки Удельный вес с поправкой Литера _____		Поправки Удельный вес с поправкой Литера _____		Поправки Удельный вес с поправкой Литера _____
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проёмы						
Отделочные работы						
Электроосвещение						
Прочие работы						
Итого						

VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

в ценах 1991г.

IX. Техническое описание служебных построек

X. Исчисление стоимости служебных построек

в ценах 1991 г.

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

XII. Общая стоимость (в руб.)

$\kappa = 34, 17$

" 22 " 06 2006 E

исполнил: Непринцев Д.А.

—
—
—

проверил: Пасичник В.В.

—
—

Начальник отдела

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"__г.	"__"__г.	"__"__г.
обследовал			
доверил			
начальник бюро			



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A4	Учреждение	Подвал	1	Кладовая	4.90		4.90	3.46
A4	Учреждение	Подвал	2	Кладовая	6.50		6.50	3.46
A4	Учреждение	Подвал	3	Пом. убороч. инвентаря	1.00		1.00	3.46
A4	Учреждение	Подвал	4	Коридор	17.10		17.10	3.46
A4	Учреждение	Подвал	5	Серверная	5.40	5.40		3.46
A4	Учреждение	Подвал	6	Подсобное помещение	3.90		3.90	3.46
A4	Учреждение	Подвал	7	Коридор	37.20		37.20	3.46
A4	Учреждение	Подвал	8	Курительная комната	8.00		8.00	3.46
A4	Учреждение	Подвал	9	Комната водителей	14.80		14.80	3.46
A4	Учреждение	Подвал	10	Архив	14.60	14.60		3.46
A4	Учреждение	Подвал	11	Тепловой пункт	17.30		17.30	3.46
A4	Учреждение	Подвал	12	Архив	17.80	17.80		3.46
A4	Учреждение	Подвал	13	Переговорная	23.40	23.40		3.46
A4	Учреждение	Подвал	14	Коридор	8.40		8.40	3.46
A4	Учреждение	Подвал	15	Кухня	31.20		31.20	3.46
A4	Учреждение	Подвал	16	Санузел	2.40		2.40	3.46
A4	Учреждение	Подвал	17	Гардеробная	18.00		18.00	3.46
A4	Учреждение	Подвал	18	Гардеробная	6.90		6.90	3.46
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					238.80	61.20	177.60	
<hr/>								
A4	Учреждение	Первый	1	Кабинет	22.60	22.60		3.84
A4	Учреждение	Первый	2	Санузел	3.30		3.30	3.84
A4	Учреждение	Первый	3	Кладовая	6.60		6.60	3.84
A4	Учреждение	Первый	4	Коридор	17.20		17.20	3.84
A4	Учреждение	Первый	5	Кабинет	17.50	17.50		3.84
A4	Учреждение	Первый	6	Кабинет	39.20	39.20		3.84
A4	Учреждение	Первый	7	Кабинет	16.10	16.10		3.84
A4	Учреждение	Первый	8	Кабинет	10.40	10.40		3.84
A4	Учреждение	Первый	9	Коридор	15.40		15.40	3.84
A4	Учреждение	Первый	10	Кабинет	28.40	28.40		3.84
A4	Учреждение	Первый	11	Операционный зал	34.80	34.80		3.84
A4	Учреждение	Первый	12	Электрощитовая	6.90		6.90	3.84
A4	Учреждение	Первый	13	Кабинет	12.00	12.00		3.84
A4	Учреждение	Первый	14	Коридор	4.10		4.10	3.84
A4	Учреждение	Первый	15	Пост охраны	4.60		4.60	3.84
A4	Учреждение	Первый	16	Пост охраны	3.50		3.50	3.84
A4	Учреждение	Первый	17	Коридор	3.30		3.30	3.84
A4	Учреждение	Первый	18	Холл	23.90		23.90	3.84
A4	Учреждение	Первый	19	Коридор	1.90		1.90	3.84
A4	Учреждение	Первый	20	Коридор	1.70		1.70	3.84
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					273.40	181.00	92.40	
<hr/>								
A4	Учреждение	Второй	1	Кабинет	46.20	46.20		2.97
A4	Учреждение	Второй	2	Санузел	2.40		2.40	2.97
A4	Учреждение	Второй	3	Коридор	2.70		2.70	2.97
A4	Учреждение	Второй	4	Кабинет	17.60	17.60		2.97
A4	Учреждение	Второй	5	Кабинет	17.70	17.70		2.97
A4	Учреждение	Второй	6	Коридор	57.70		57.70	2.97
A4	Учреждение	Второй	7	Кабинет	39.90	39.90		2.97
A4	Учреждение	Второй	8	Кабинет	13.50	13.50		2.97
A4	Учреждение	Второй	9	Кабинет	27.00	27.00		2.97
A4	Учреждение	Второй	10	Санузел	1.30		1.30	2.97
A4	Учреждение	Второй	11	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учреждение	Второй	12	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учреждение	Второй	13	Санузел	1.40		1.40	2.97
A4	Учреждение	Второй	14	Коридор	6.00		6.00	2.97
A4	Учреждение	Второй	15	Кабинет	42.80	42.80		2.97
A4	Учреждение	Второй	16	Кабинет	18.10	18.10		2.97
A4	Учреждение	Второй	17	Кабинет	17.50	17.50		2.97
A4	Учреждение	Второй	18	Кабинет	8.10	8.10		2.97
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					321.90	248.40	73.50	
<hr/>								
A4	Учреждение	Третий	1	Кабинет	17.50	17.50		2.73
A4	Учреждение	Третий	2	Кабинет	21.60	21.60		2.73
A4	Учреждение	Третий	3	Санузел	2.50		2.50	2.73
A4	Учреждение	Третий	4	Коридор	5.10		5.10	2.73
A4	Учреждение	Третий	5	Кабинет	13.50	13.50		2.73
A4	Учреждение	Третий	6	Кабинет	25.40	25.40		2.73
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					85.60	78.00	7.60	
<hr/>								

лист экспликации № 1



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	% по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
				ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	919.70	568.60	351.10	

лист экспликации № 2

22.06.06
Чернышев



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3

ли-	те-	ра	Использование помещения	ЭТАЖ	% по пла-ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
							общая площадь	основная площадь	вспомо-гательн. площа	высота помещен. по внутр обмеру
A4	*****		Подвал	I		Лестничная клетка	8.10			3.46
A4	*****		Подвал	II		Лестничная клетка	15.20			3.46
						ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :	24.30	0.00	0.00	
A4	*****		Первый	I		Лестничная клетка	8.60			3.84
A4	*****		Первый	II		Лестничная клетка	7.60			3.84
A4	*****		Первый	III		Лестничная клетка	17.30			3.84
						ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	33.50	0.00	0.00	
A4	*****		Второй	I		Лестничная клетка	15.60			2.97
A4	*****		Второй	II		Лестничная клетка	17.30			2.97
						ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	32.90	0.00	0.00	
A4	*****		Третий	I		Лестничная клетка	22.60			2.73
						ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	22.60	0.00	0.00	
						ИТОГО ВСЕХ ПОМЕЩЕНИЙ	113.30	0.00	0.00	

лист экспликации № 1





Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес: 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Красносельский, пер. Просвирин, д. 4
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770801001
р/с 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202512165
от 16.12.2025

**АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА»
ТПП РФ**

Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества

Фонд отражает бухгалтерскую стоимость недвижимого имущества по справедливой стоимости по данным независимого оценщика, так как имущество является инвестиционным. По состоянию на 30 ноября 2025 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составляет 205 281 272,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 30.11.2025
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	50 421 061,00
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	6 231 816,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	39 930 873,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	3 291 222,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	27 020 472,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	6 300 010,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	5 326 021,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	24 420 734,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	21 015 984,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	21 323 079,00
Итого	205 281 272,00



Расчетная остаточная стоимость имущества на 30.11.2025 г. будет составлять следующие суммы, определяемые для расчета среднегодовой стоимости имущества исходя из сумм амортизации, которые соответствуют величине, которую фонд применял бы при учете данных объектов в составе основных средств.

Объект	Первоначальная балансовая стоимость	Расчетная накопленная амортизация на 30.11.2025 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 30.11.2025 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 (2 - 3)
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	58 200 913,22	15 261 924,64	42 938 988,58
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	1 408 680,00	0,00	1 408 680,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	22 736 842,24	37 263 157,76
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	70 169,65	0,00	70 169,65
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	50 730 000,00	16 042 820,40	34 687 179,60
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	9 273 000,00	2 932 486,80	6 340 513,20
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	7 839 000,00	2 478 999,63	5 360 000,37
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	34 217 710,90	12 259 101,40	21 958 609,50
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	30 141 594,83	10 798 760,55	19 342 834,28
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	30 655 121,27	10 982 740,11	19 672 381,16
итого	282 536 189,87	93 493 675,77	189 042 514,10

С уважением,
Президент

Зверев Ю.А.



Исполнитель: Кулумбекова А.В.
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524
Эл. почта: kulumbekova@npfprof.ru





ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Сакко, д.30, корп.1, г. Тюмень, 625004
тел. (3452) 69-01-69, факс (3452) 69-01-51
E-mail: dio@72to.ru, ОКПО 00090871,
ОГРН 1057200738792, ИНН/КПП 7202138460/ 720301001

12.12.2024 № 21663/15-2

На № _____ от _____

Президенту
НПФ «Профессиональный» (АО)
Звереву Ю.А.

Пер. Просвирин, д.4,
Красносельский муниципальный округ,
Москва, 107045

Kulumbegova@npfprof.ru

О направлении расчета арендной
платы и акта сверки

На Ваше обращение (входящий Департамента имущественных
отношений Тюменской области от 09.12.2024 № 41120) направляю расчет
арендной платы по договору аренды от 08.10.2016 № 23-32/236 на 2025 год.

Также направляю акт сверки по договору аренды за период с
01.01.2024 по 10.12.2024.

В целях получения информации о состоянии расчета по договору
аренды земельного участка Вы можете воспользоваться сервисом
«Электронная приемная» на официальном портале органов
государственной власти Тюменской области в разделе
«Власть/Департамент имущественных отношений Тюменской области»..

Приложения: акт сверки — на 1л. в 2 экз.

расчет арендной платы на 1л. в 1 экз.

Начальник отдела экономики

О.Ю. Кузнецова

Миралиева Гузель Мухаметшариповна
(3452) 69-01-79, доб.1436

Вход. № ВХ2024121229 12.12.2024



Лицевой счет: 72010148100070530

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ к договору № 23-32/236 от 08.10.2016

Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок на момент заключения настоящего договора составляет:

Дата	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
01.01.2025	5389,03	5389,03	5389,03	5389,03

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области (Департамент имущественных отношений Тюменской области)

Номер счета получателя средств (р/с) № 03100643000000016700,

Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ТЮМЕНЬ БАНКА РОССИИ/УФК по Тюменской области г. Тюмень,

Номер счета банка получателя (к/с) 40102810945370000060, БИК 017102101

КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120

КБК для оплаты неустойки (пени) - 010 1 16 07090 02 0000 140

ОКТМО - 71 701 000

Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236 от 08.10.2016

Начальник отдела экономики



QR-код содержит информацию о Вашем лицевом
счете и реквизитах Департамента для оплаты

Код содержит ссылку на Электронную приемную
Департамента

Электронная приемная <https://dioinfo.72to.ru>, новости <https://vk.com/dioto>





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

Подписи
отправителя:

Организация, сотрудник

Доверенность: рег. номер,
период действия и статусСертификат: серийный
номер, период действия

Дата и время подписания

Avatar icon **Автономная некоммерческая
организация "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА"
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации
Полыгалова Оксана Анатольевна
Доверитель: АНО "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА"
ТПП РФ**

d7407f80-782f-4d9b-9105-acfba8a9ae0f
с 01.01.2025 00:00 по 31.12.2027 23:59
GMT+03:00
Доверенность прошла проверку

01A7F1CC0019B2638E4FDE6A3
2D49DA664
с 30.10.2024 15:16 по
30.01.2026 15:16 GMT+03:00

25.12.2025 15:25 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу
документа