

**ОТЧЕТ №2626/088-2026/2**  
**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: 15.06.2026 г.  
Дата составления Отчета: 17.06.2026 г.

**МОСКВА**  
**2026**



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ</b> .....	<b>10</b>
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ .....	10
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	10
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	10
<b>4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ</b> .....	<b>12</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>13</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>13</b>
<b>7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ</b> .....	<b>14</b>
<b>8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
<b>9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>20</b>
9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	32
9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	33
9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
9.5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	34
9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ .....	34
9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	34
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>36</b>
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>38</b>
11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	46
11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ ПО СОСТОЯНИЮ НА МАРТ 2026 Г. ....	48
11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	53
11.3.2 КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	55
11.3.3 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	58
11.3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	66
11.3.5 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ.....	66
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)</b> .....	<b>67</b>
12.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	67
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ..	78
<b>13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>79</b>
13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	79

13.1.1	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	79
13.1.2	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	80
<b>14.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b>	<b>89</b>
14.1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	89
14.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	89
14.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ .....	90
14.3	РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	101
14.4	РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	101
14.5	РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ .....	102
14.6	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	102
<b>15.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>105</b>
15.1	Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке .....	105
<b>16.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....</b>	<b>110</b>
<b>17.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>112</b>
<b>18.</b>	<b>ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>113</b>
<b>19.</b>	<b>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>114</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>118</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>123</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ .....</b>	<b>137</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>152</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/088-2026 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 10.06.2026 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 31.05.2026 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	27 609 367
2	Помещение площадью 47,20 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679	47,20	7 031 386
3	Помещение площадью 39,10 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677	39,10	6 003 097

### 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.
<i>Весовые коэффициенты</i>	0	0,582	0,418	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	41 913 823	42 672 009	42 230 745

### 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)	42 230 745
<b>В том числе:</b>	

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Помещение площадью 249,40 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674	28 687 345
Помещение площадью 47,20 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679	7 305 919
Помещение площадью 39,10 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677	6 237 481
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	196 040

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:

**42 230 745 (Сорок два миллиона двести тридцать тысяч семьсот сорок пять) 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:

**196 040 (Сто девяносто шесть тысяч сорок) 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 №2626/088-2026 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 10.06.2026 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

<b>Объект оценки</b>	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)
<b>Права на объект оценки</b>	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка. Владелец оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременения оцениваемых прав: Договор аренды сроком с 27.12.2018 до 31.12.2030
<b>Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик</b>	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)
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	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"><li>• помещение площадью 249,4 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;</li><li>• помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;</li><li>• помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677,</li></ul> 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.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. поэтажные планы и экспликации
<b>Цель оценки</b>	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
<b>Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже</b>	Отсутствуют
<b>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Да
<b>Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта</b>	Право собственности на нежилые помещения и право аренды ассоциированной с ними части земельного участка
<b>Дата оценки</b>	15.06.2026 г.
<b>Предпосылки стоимости</b>	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 устанавливаются не требуется.
<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости</b>	Рыночная стоимость 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 на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"><li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ul> <u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li><li>• участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li><li>• дата оценки – 15 июня 2026 года;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;</li> <li>характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p>Указанные предпосылки 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 ( <a href="https://www.nalog.gov.ru/m77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515">https://www.nalog.gov.ru/m77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515</a> ), 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

<p><b>расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b></p>	
<p><b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b></p>	<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным.</li> <li>• 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.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.</li> <li>• Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных;</li> </ul> <p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</li> <li>• 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.</li> <li>• Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>
<p><b>Используемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014;</li> <li>• 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;</li> <li>• Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»</li> </ul>
<p><b>Требования к содержанию Отчета об оценке</b></p>	<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"> <li>• «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;</li> <li>• «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200</li> </ul>

- от 14.04.2022;
- «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;

Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.

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.

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.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

#### 3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ 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	<a href="mailto:info@soex.ru">info@soex.ru</a> +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. Просвирин, 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 ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

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: <a href="mailto:info@soex.ru">info@soex.ru</a>
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на

<p><b>страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки</b></p>	<p>сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2026 года по «23» апреля 2027 года, полис № 260005-035-000038 от 11.03.2026 г.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b></p>	<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.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.<sup>1</sup></p>

<sup>1</sup> 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 являются 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 ОБ 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
<b>Применяемые общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:</b>			
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
<b>Применяемые специальные федеральные стандарты оценки:</b>			

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСОН №7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014	Стандарт обязателен 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.

## 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 отдельно, 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 соотношение 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 05.06.2026 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 предста-

---

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 расчетных 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).

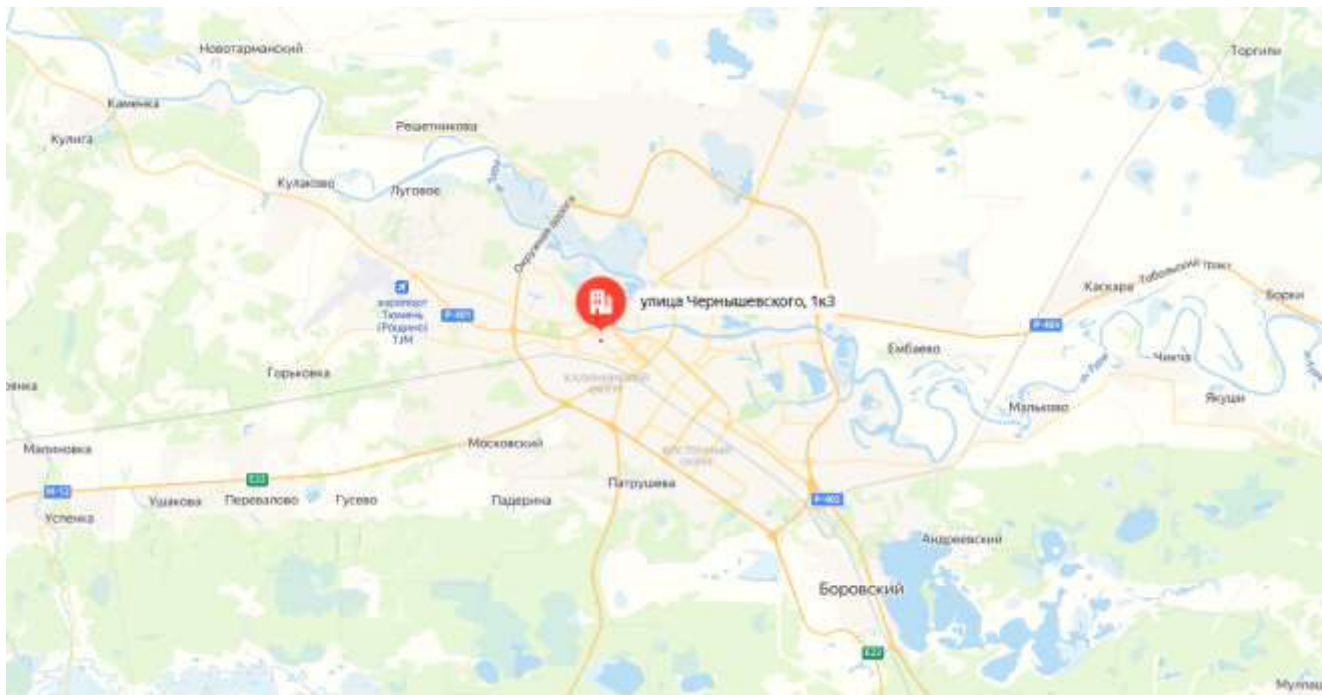


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Тюменской области

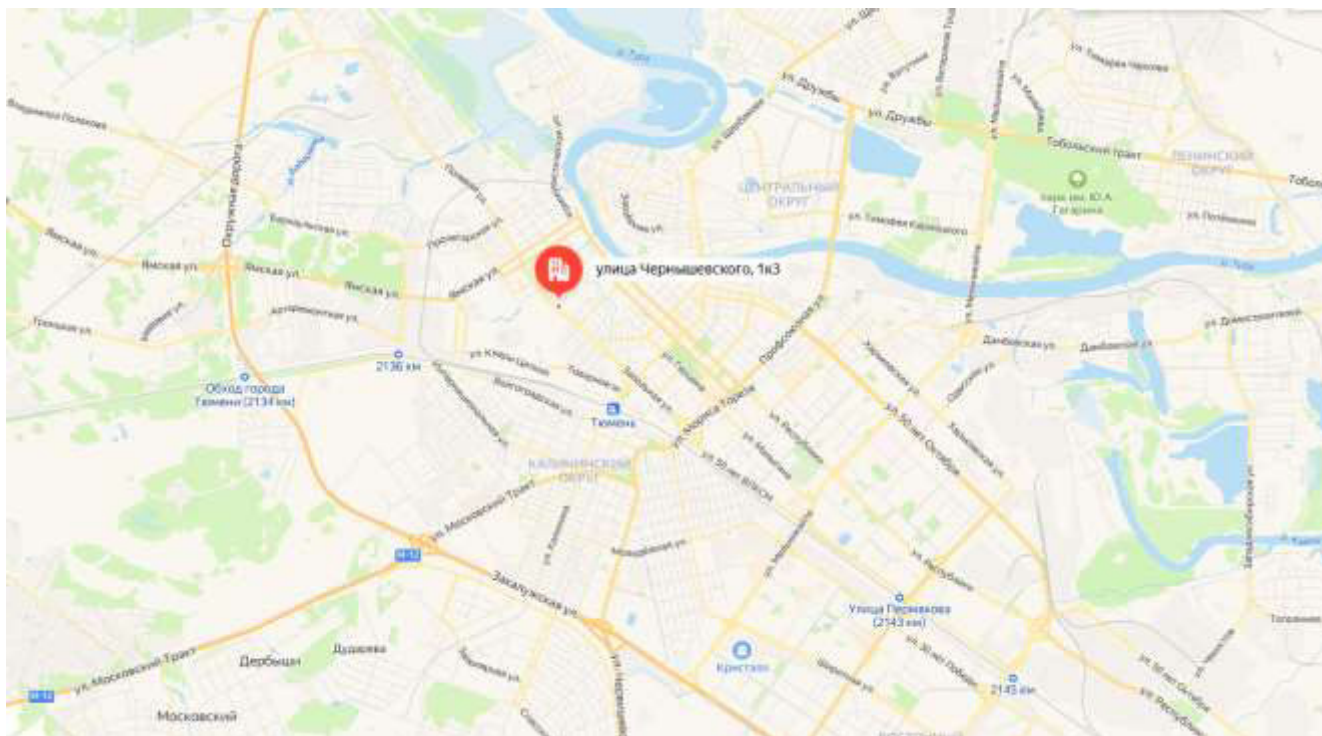


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Тюмени Тюменской области

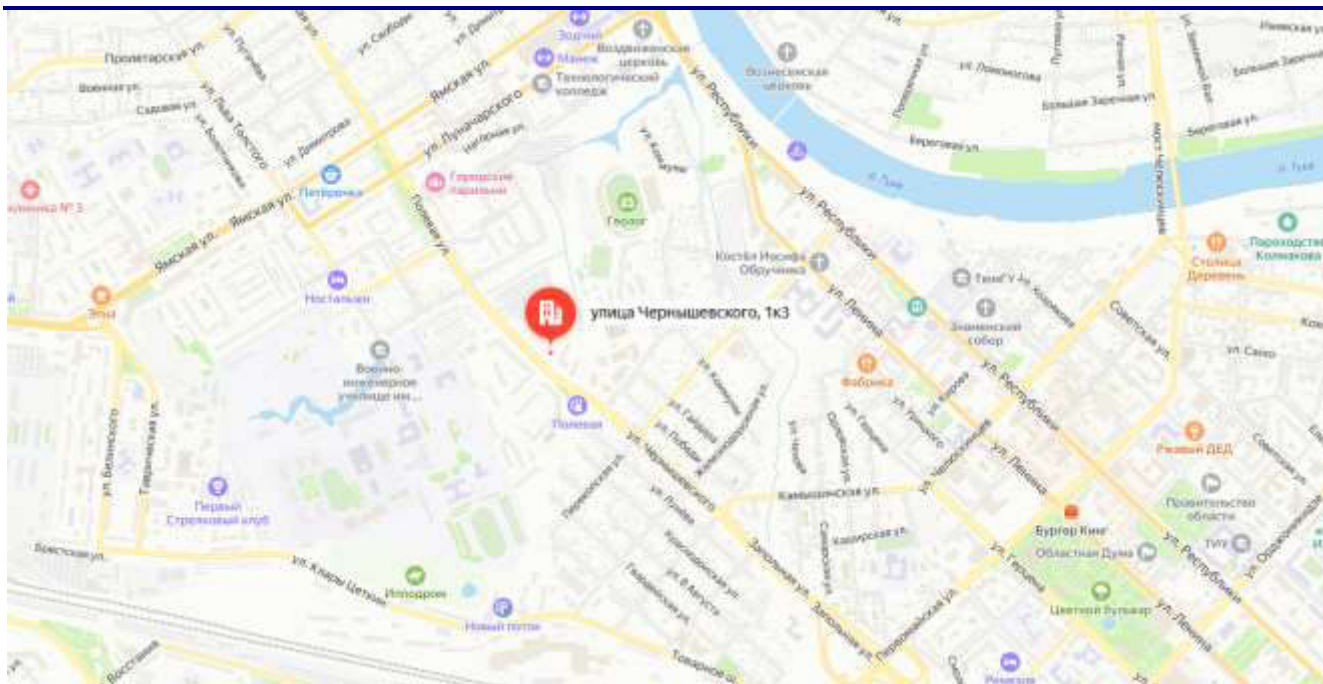


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Тюмени Тюменской области

### 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, многоквартирная жилая застройка.

### г. Тюмень<sup>2</sup>

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

Население города — 872 077 (2025) 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 Туре) до 121 метра (в районе аэропорта Роцино).

### Административное деление

Город разделён на четыре административных округа:

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

Административные округа не являются муниципальными образованиями.

<sup>2</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Тюмень>

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 км<sup>2</sup>, тогда как общая площадь всего городского округа составляет 698,37 км<sup>2</sup>.

## **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.

Четырёхзвёздочными 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, предлагающих 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 Рошино.

Главными воздушными воротами города является международный аэропорт Рошино, 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 °С) 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 облагоустроенная 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, многоквартирная жилая застройка.

### Транспортная доступность объекта оценки.

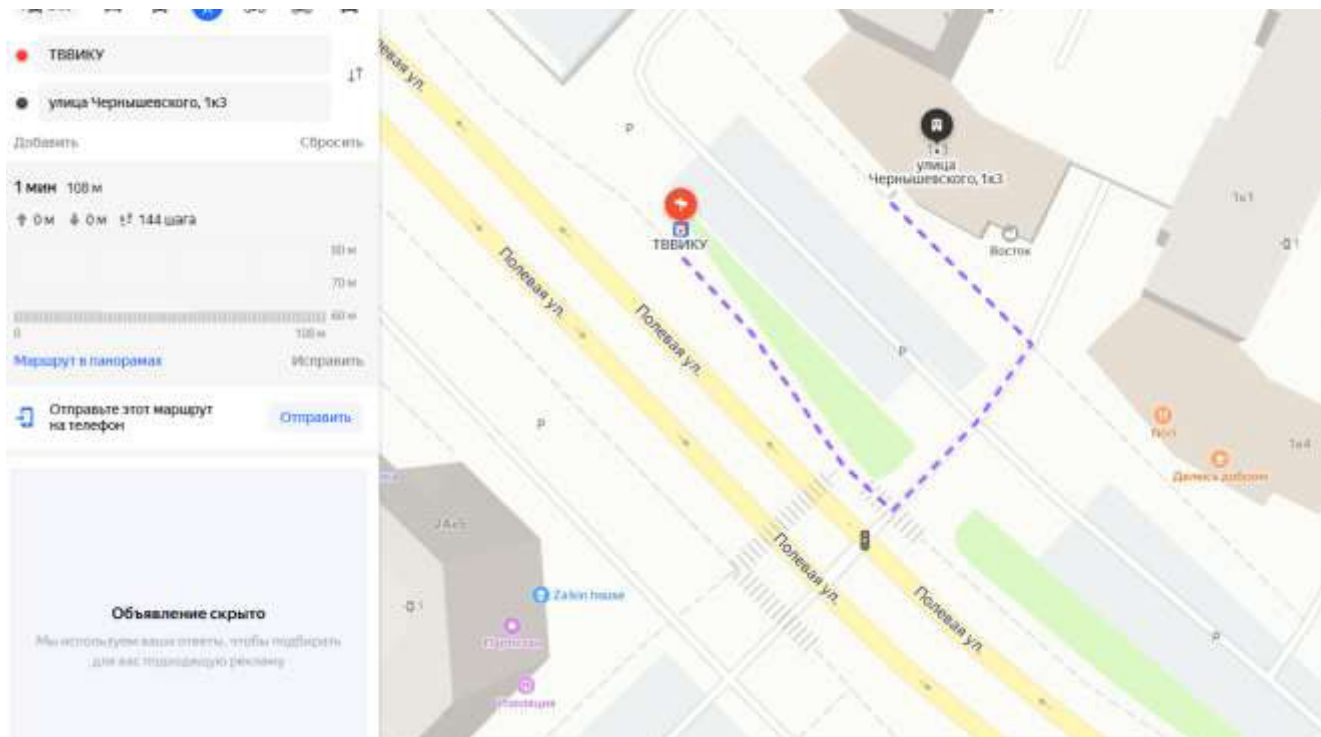


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки

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 обстановка 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")
<b>Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки</b>	
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
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	5 757 077,27
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	23 083,71
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976381, Технический паспорт здания, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>

#### 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 № 72-23:0216003:5674-72/041/2025-7 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

Наименование параметра	Значение параметра
Общая площадь, кв. м.	47,20
Этаж расположения	3
Наличие отдельного входа	Отсутствует
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
<b>Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки</b>	
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
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	1 089 551,11
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	23 083,71
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976401, Технический паспорт здания, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>

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 №6
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 № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-6 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")
<b>Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки</b>	
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
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	902 573,06
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	23 083,71
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976390, Технический паспорт здания, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>



<b>Общая информация</b>	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	72:23:0216003:5677
Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2016
Форма собственности	Частная
<b>Характеристики объекта</b>	
Адрес (местоположение)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Площадь, кв.м	39.1
Назначение	Нежилое
Этаж	3
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб)	902573.06
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.03.2024
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 от 18.08.2016
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	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 № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-9 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 общей	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.	

**Рисунок 8 – Данные о границах нежилого здания с кадастровым номером 72:23:0216003:749, в котором расположены Объекты оценки, с ПКК**

**Таблица 12. – Основные характеристики земельного участка общей площадью 943 кв.м. с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского**

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок площадью 943 кв.м, кадастровый номер 72:23:0216003:5651
Местоположение	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского
Общая площадь земельного участка, кв. м	943
Кадастровый номер	72:23:0216003:5651
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	деловое управление
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	-
Правообладатель	Право долгосрочной аренды. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО); Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
Обременения	№ 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
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 72:23:0216003:749 (в котором расположены Объекты оценки)
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление

**Состояние окружающей среды**



Наименование параметра	Значение параметра
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
<b>Информация о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость, руб.	5 120 772,90
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	5 430,30
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976376; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>

#### 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

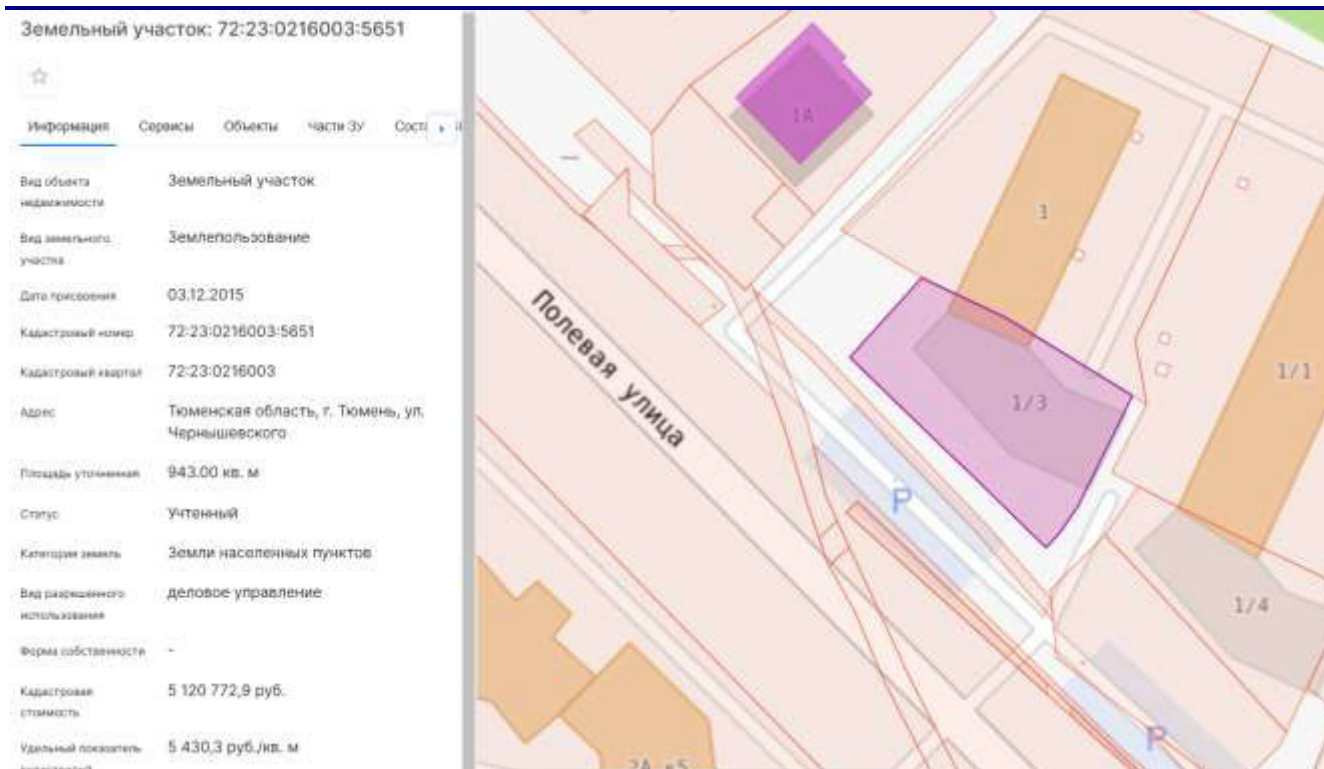
#### Сведения о кадастровой стоимости

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 № 72:23:0216003:5651-72/041/2025-15 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	Выписка из ЕГРН от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976381, <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
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 № 72:23:0216003:5674-72/041/2025-7 от 10.11.2025	
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 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976401; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 72:23:0216003:5679-72/053/2018-1 от 27.12.2018 Запрещение регистрации № 72:23:0216003:5679-72/041/2025-6 от 10.11.2025	
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	Выписка из ЕГРН от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976390,

Параметры	Значения	Источник информации
	от 18.08.2016	
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)	<a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	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 № 72:23:0216003:5677-72/041/2025-9 от 10.11.2025	
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	№ 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 № 72:23:0216003:5651-72/041/2025-15 от 10.11.2025	Выписка из ЕГРН от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976376; <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> 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 05.06.2026 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976381;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976401;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976376;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976390;
- 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.№ ИСХ202606111 от 11.06.2026 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	<a href="https://www.economy.gov.ru/">https://www.economy.gov.ru/</a> <a href="https://www.tyumen-city.ru/">https://www.tyumen-city.ru/</a> <a href="https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2025.10/">https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2025.10/</a>
2	Обзор рынка объекта оценки	<a href="https://avito.ru/">https://avito.ru/</a> ; <a href="https://realty.ya.ru/">https://realty.ya.ru/</a> ; <a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a> ; <a href="https://surgut.domclick.ru/">https://surgut.domclick.ru/</a>
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №35), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2025 год, под ред. А.Е. Яскевича; «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича; «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №25, по состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), территория: Тюменская область; «Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г.; «Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г. "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация; «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.04.2026 г.

### 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<sup>3</sup>

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.

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».

4. Динамика по объёмам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январефеврале 2026 года.

5. Объёмы оптовой торговли<sup>4</sup> в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г в феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3% г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

8. В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г.

<sup>3</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e9aa74ebe001cb6625156106d61d9e4f/2026\\_04\\_29.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e9aa74ebe001cb6625156106d61d9e4f/2026_04_29.pdf)

<sup>4</sup> Ретроспективные данные за 2024-2026 годы уточнены по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

---

Оборот розничной торговли<sup>5</sup> в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г.

Платные услуги населению<sup>6</sup> в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

9. Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%. В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг населению за февраль 2026 года была скорректирована на +0,6 п.п. вверх.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце.

Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года. Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее.

---

<sup>5</sup> Потребительская активность в марте 2026 года без учёта динамики общественного питания: данные за март 2026 года и уточнённые данные за 2025 год будут опубликованы в докладе «Социально-экономическое положение России» 3 июня 2026 года.

<sup>6</sup> В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных, а также по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций и административных источников, динамика оборота розничной торговли за 2025 год в среднем была уточнена вверх на +1,5 п.п., за январь и февраль 2026 года – на +1,6 п.п.

Таблица 15. – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	-0,3	1,8	-1,1	-1,8	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3	4,9	3,0	7,6	11,1	10,0
Суммарный оборот	3,5 <sup>1</sup>	5,6 <sup>1</sup>	2,6	2,9	4,0	5,2	4,4	3,4	2,9	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,3	3,8	3,3	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	-	-	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,4	-2,7	-1,5	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,9	1,0	0,3	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	5,9	5,9/ 5,7 <sup>2</sup>	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>															
Промышленность	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 <sup>3</sup>	-	8,6 <sup>3</sup>	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>															
рублей	104 084 <sup>3</sup>	-	103 900 <sup>3</sup>	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,4 <sup>3</sup>	-	15,0 <sup>3</sup>	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,6	76,6	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,0	74,9	75,1	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,6	61,5	61,6	61,6	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
<b>Уровень безработицы</b>															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Суммарный оборот без учета динамики общественного питания: данные за март 2026 года и уточненные данные за 2025 год будут опубликованы в очередном докладе «Социально-экономическое положение России» 3 июня 2026 года

<sup>2</sup> В марте 2026 г. / по состоянию на 27 апреля 2026 г.

<sup>3</sup> В январе-феврале 2026 г. Данные за январь 2026 года были уточнены Росстатом вверх по размеру заработной платы на 656 руб., а также по номинальным и реальным темпам роста на 0,7 п.п. и 0,6 п.п. соответственно, при этом согласно Методики, утвержденной Приказом Росстата от 25 сентября 2025 г. № 526, публикация уточнённых данных не осуществляется



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

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,3</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>5,1</b>	<b>6,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>	<b>6,2</b>	<b>4,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,0</b>
добыча угля	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-0,7</b>	<b>3,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>2,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>	<b>9,1</b>	<b>10,9</b>	<b>6,3</b>	<b>9,1</b>	<b>10,2</b>	<b>8,7</b>
пищевая промышленность	<b>-0,2</b>	<b>3,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>5,0</b>	<b>4,2</b>	<b>3,1</b>	<b>5,8</b>	<b>7,6</b>	<b>5,2</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>пищевые продукты</i>	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
<i>напитки</i>	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
<i>табачные изделия</i>	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	<b>-8,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>-9,4</b>	<b>-13,1</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-5,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>10,2</b>	<b>10,9</b>	<b>4,9</b>	<b>10,3</b>	<b>15,5</b>	<b>11,4</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>текстильные изделия</i>	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
<i>одежда</i>	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
<i>кожа и изделия из неё</i>	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	<b>-9,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>-8,9</b>	<b>-14,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>4,3</b>	<b>2,2</b>	<b>1,1</b>	<b>5,0</b>	<b>10,3</b>	<b>1,3</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>обработка древесины и</i> <i>производство изделий из неё</i>	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
<i>бумага и бумажные изделия</i>	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
<i>деятельность полиграфическая и</i> <i>копирование носителей</i> <i>информации</i>	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-0,5</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>2,5</b>
химический комплекс	<b>0,4</b>	<b>1,9</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>1,9</b>	<b>6,5</b>	<b>6,9</b>	<b>5,4</b>	<b>5,2</b>	<b>8,7</b>	<b>4,9</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>химические вещества и</i> <i>химические продукты</i>	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
<i>лекарственные средства и</i> <i>медицинские материалы</i>	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
<i>резиновые и пластмассовые</i> <i>изделия</i>	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>-10,9</b>	<b>-7,5</b>	<b>-12,3</b>	<b>-13,9</b>	<b>-8,3</b>	<b>-7,4</b>	<b>-9,5</b>	<b>-8,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>6,8</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>	<b>6,2</b>	<b>13,1</b>	<b>0,9</b>
металлургический комплекс	<b>-7,2</b>	<b>-5,5</b>	<b>-9,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,8</b>	<b>6,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>	<b>5,1</b>	<b>3,3</b>	<b>9,5</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>металлургия</i>	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
<i>готовые металлические изделия</i>	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>5,4</b>	<b>11,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>7,7</b>	<b>3,2</b>	<b>9,3</b>	<b>7,8</b>	<b>13,7</b>	<b>19,8</b>	<b>20,5</b>	<b>15,0</b>	<b>18,9</b>	<b>26,4</b>	<b>25,0</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
<i>электрооборудование</i>	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
<b>прочие производства</b>	<b>-2,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>13,2</b>	<b>17,0</b>	<b>7,2</b>	<b>14,0</b>	<b>13,7</b>	<b>7,0</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>мебель</i>	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
<i>прочие готовые изделия</i>	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>3,8</b>	<b>0,1</b>	<b>3,6</b>	<b>7,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>5,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-3,8</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-4,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>4,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>0,3</b>



## Социально-экономическое положение Тюмени за январь-март 2026 года<sup>7</sup>

### 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 1 квартал 2026 года уменьшился в действующих ценах по сравнению с 1 кварталом 2025 года на 0,2% и составил 127,7 млрд рублей.

В структуре объема отгруженных товаров на производство кокса и нефтепродуктов приходится – 49,9% (63674,9 млн рублей), на обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха приходится – 17,3% (22139,1 млн рублей), на производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 5,5% (7023,7 млн рублей), на металлургическое производство – 4,0% (5066 млн рублей), на добычу полезных ископаемых – 3,3% (4211,9 млн рублей), на водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 3,1% (3947,8 млн рублей), на производство электрического оборудования – 3,1% (3920,9 млн рублей), на ремонт и монтаж машин и оборудования – 2,4% (3089,7 млн рублей), на производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 2,0% (2574,1 млн рублей), на производство прочей неметаллической минеральной продукции – 1,9% (2415,4 млн рублей), на прочие виды обрабатывающего производства – 7,5% (9661,8 млн рублей). Из них на производство пищевых продуктов и напитков – 2,4% (3111,4 млн рублей), на производство лекарственных препаратов – 2,2% (2746,2 млн рублей), на производство резиновых и пластмассовых изделий – 1,0% (1291,0 млн рублей), на производство бумаги и бумажных изделий – 0,7% (891,6 млн рублей), на производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 0,6% (817,0 млн рублей).

В сфере «Обрабатывающих производств» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь-март 2026 года по сравнению с аналогичным периодом 2025 года снизился на 5,4% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) — снизился на 21,9%, по Российской Федерации на 2,4%).

За январь-март 2026 года по сравнению с аналогичным периодом 2025 года увеличился объем производства электродов с покрытием – на 120%, пара и горячей воды - на 14,3%, проката готового – на 11,3%, труб, трубок и шлангов и их фитингов – на 5,5%, препаратов лекарственных – на 1,4%, аккумуляторов свинцовых для запуска поршневых двигателей - на 1,3%.

За январь-март 2026 года по сравнению с аналогичным периодом 2025 года снизились объемы производства насосов электроцентробежных погружных – на 69,9%, оконных пластмассовых блоков – на 35,5%, бетона товарного - на 33,5%, блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня – на 32,4%, приборов для контроля прочих физических величин - на 29,1%, кислорода – на 18,6%, электроэнергии – на 12,3%, картона гофрированного – на 8,6%.

В сфере производства пищевых продуктов за январь-март 2026 года по сравнению с аналогичным периодом 2025 года произошло увеличение объемов производства сливочного масла - на 210%, молока - на 23,3%, кисломолочных продуктов (кроме творога) – на 13,8%.

В отчетном периоде снизился по сравнению с 1 квартал 2025 года объем производства кондитерских изделий - на 90,3%, комбикорма – на 53,6%, хлеба и хлебобулочных изделий снизился на 35,9%, сливок - на 27,9%, муки – на 15,1%, творога – на 9,2%.

В сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь-март 2026 года по сравнению с аналогичным периодом 2025 года увеличился и составил – 112,5% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 117,9%, по Российской Федерации – 118,3%).

<sup>7</sup> Источник информации: <https://tyumen-city.ru/files/informer/files/2026/06/6a27fd856b87b.docx>



За 1 квартал 2026 года по сравнению с 1 квартал 2025 года объем отгруженных товаров по городу Тюмени в сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» увеличился - на 9,9% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) вырос на 19,5%, а по Российской Федерации - на 5,8%).

## **Строительство**

За 1 квартал 2026 года в городе введено в эксплуатацию 371,1 тыс. кв. м общей площади жилых домов, в том числе 323,4 тыс. кв. м в многоквартирных жилых домах и 47,7 тыс. кв. м - в индивидуальных жилых домах. В сравнении с соответствующим периодом предыдущего года площадь введенных в эксплуатацию жилых домов увеличилась на 14,3%.

Площадь ввода индивидуальных жилых домов снизилась - на 69,8% (с 158,0 тыс. кв. м до 47,7 тыс. кв. м). Индивидуальное жилье в общем объеме введенного жилья занимает 12,8%.

По Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) площадь введенных в эксплуатацию жилых домов за январь-март 2026 году снизилась по сравнению с январем-мартом 2025 года на 22,0% и составила 551,1 тыс. кв. м, по Российской Федерации на 28,2% и составила 23,0 млн кв. м.

## **Инвестиции**

За январь-март 2026 года на развитие экономики и социальной сферы организациями (без субъектов малого предпринимательства) города Тюмени использовано 26,8 млрд рублей инвестиций, что составило 71,2% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2025 года.

Более половины инвестиций в основной капитал финансировалось за счет собственных средств организаций – 14,72 млрд рублей. Привлеченные средства организаций в общем объеме использованных инвестиций составили 45,2% или 12,1 млрд рублей. Из них 9,5 млрд рублей кредиты банков, 2,1 млрд рублей бюджетные средства (в том числе: из федерального бюджета – 0,4 млрд рублей, из бюджетов субъектов РФ - 1,5 млрд рублей, из местных бюджетов – 0,2 млрд рублей).

В общем объеме инвестиций затраты на строительство жилых зданий и помещений – 41,8%, на приобретение машин, оборудования, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты – 35,1%, на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений – 19,6%, на объекты интеллектуальной собственности – 2,5%, прочие инвестиции – 1,0%.

Большая часть инвестиций в основной капитал направлена организациями по видам экономической деятельности: «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 34,9%, «транспортировка и хранение» - 20,1%, «деятельность профессиональная, научная и техническая» – 14,3%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 5,4%, «обрабатывающие производства» - 5,1%, «торговля оптовая и розничная» - 4,0%, «образование» - 3,7%, «деятельность в области информации и связи» - 2,3%, «здравоохранение и социальные услуги» - 2,2%, «строительство» – 2,2%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 2,2%, «государственное управление» - 0,9%, «добыча полезных ископаемых» - 0,9%.

Объем инвестиций в основной капитал по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) за 1 квартал 2026 года снизился в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2,4% и составил 78,7 млрд рублей, по Российской Федерации на 16,7% и составил 5420,8 млрд рублей.

## **Торговля**

Расчетный оборот розничной торговли за январь - март 2026 года по городу Тюмени составил 117 552 млн рублей (без учета объема скрытой деятельности) или 104,7% в сопоставимых ценах к уровню прошлого года (для сравнения, оборот розничной торговли за январь - март 2026 года по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) составил 175 375,6 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,7% к 2025 году, по РФ – 15 347,8 млрд рублей или 103,6%).

Количество стационарных торговых объектов по городу Тюмени по состоянию на 01.04.2026 года составило 4862 объекта, из них: 2462 - продовольственные, 2205 - непродовольственные, 195 - смешанные.

Торговая площадь стационарных объектов розничной торговли по состоянию на 01.04.2026 года составила 1559,3 тыс. кв. м.

### **Занятость**

Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях города Тюмени за январь – март 2026 года снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 504 человека и составила 231,7 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) - увеличилась на 5,1 тыс. человек и составила 344,6 тыс. человек.

Кроме списочного состава работников, для работы в организациях города Тюмени на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 12,1 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 17,1 тыс. человек.

Численность официально зарегистрированных безработных по городу Тюмени по состоянию на 1 апреля 2026 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 28,7% и составила 1293 человека (число официально зарегистрированных безработных по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) увеличилась на 28,6% и составило 2,7 тыс. человек, по РФ - увеличилась на 7,0% и составило 292,0 тыс. человек).

На конец марта 2026 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 марта 2026 года составил – 0,4%, по РФ – 0,4%).

### **Уровень жизни населения**

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в организациях города Тюмени (без субъектов малого предпринимательства) за январь – март 2026 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2025 года на 9,5% и составила 118564,7 рублей.

Сложившаяся за январь - март 2026 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 (107864,6 рублей).

Размер реальной заработной платы по городу Тюмени в январе - марте 2026 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 104,1%, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 104,3%, по Российской Федерации – 108,7%.

**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 МАРТ 2026 Г.<sup>8</sup>

#### 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 115 000 руб. за 1 кв.м, от 115 000 до 145 900 руб. за 1 кв.м и свыше 145 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

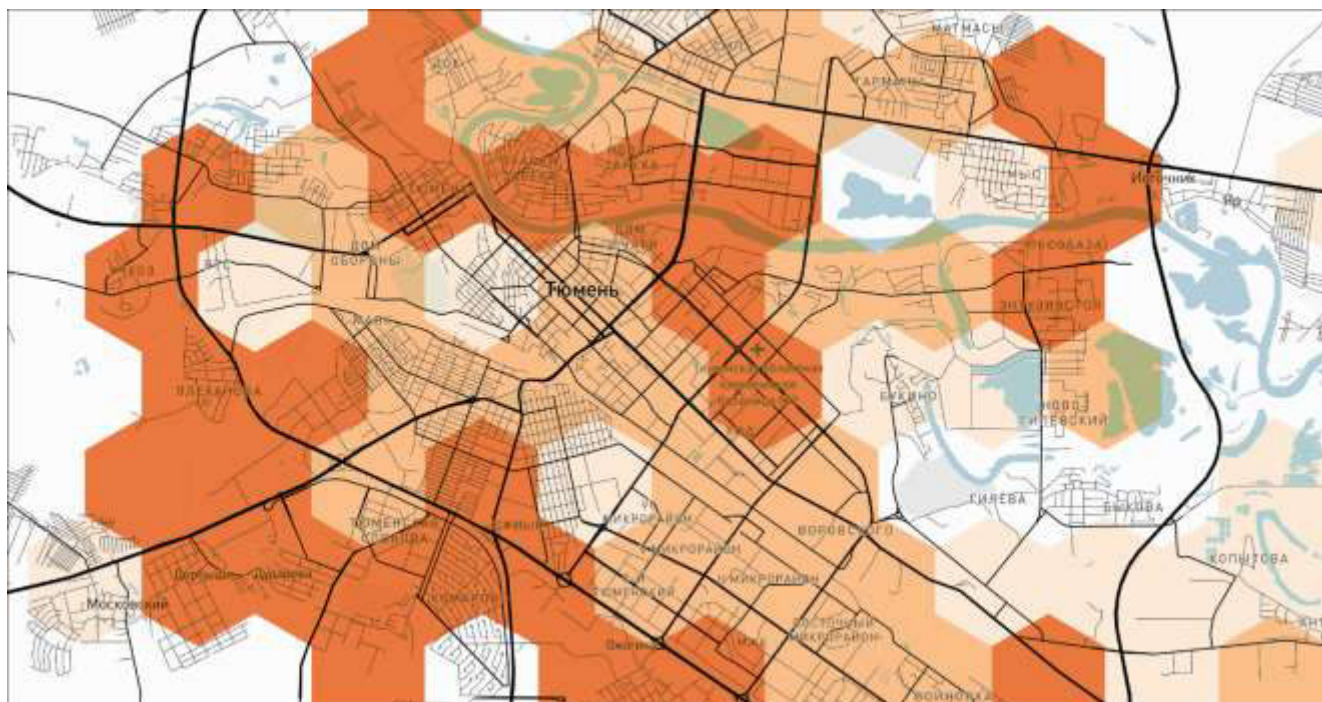


Рисунок 11 – Тепловая карта цен предложений

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилкой недвижимости Тюмени в период февраль 2026 - март 2026 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 34 700 до 303 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 139 600 руб., а среднее 147 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 60 800 руб. до 213 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 126 600 руб., среднее значение предложений 128 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

<sup>8</sup> <https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2025.10/>

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Тюмени составил от 43 200 руб. до 271 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 150 300 руб., а среднее значение находится на уровне 152 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 21 600 руб., максимальной 146 300 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 63 400 руб., а средняя цена предложения 68 800 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	34 700	103 000	139 600	147 400	191 800	303 700
Офисные	60 800	100 400	126 600	128 700	150 000	213 800
ПСН	43 200	104 600	150 300	152 000	198 900	271 500
Пром/склад	21 600	42 000	63 400	68 800	92 700	146 300

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

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 168 300 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 130 000 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Тюмени лидирует Центральный район, медиана цены предложения в период февраль 2026 - март 2026 составила 142 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Ленинском районе города, медианное значение цены там составляет 110 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 165 700 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Восточном районе, медиана находится на уровне 126 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 67 300 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 47 600 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

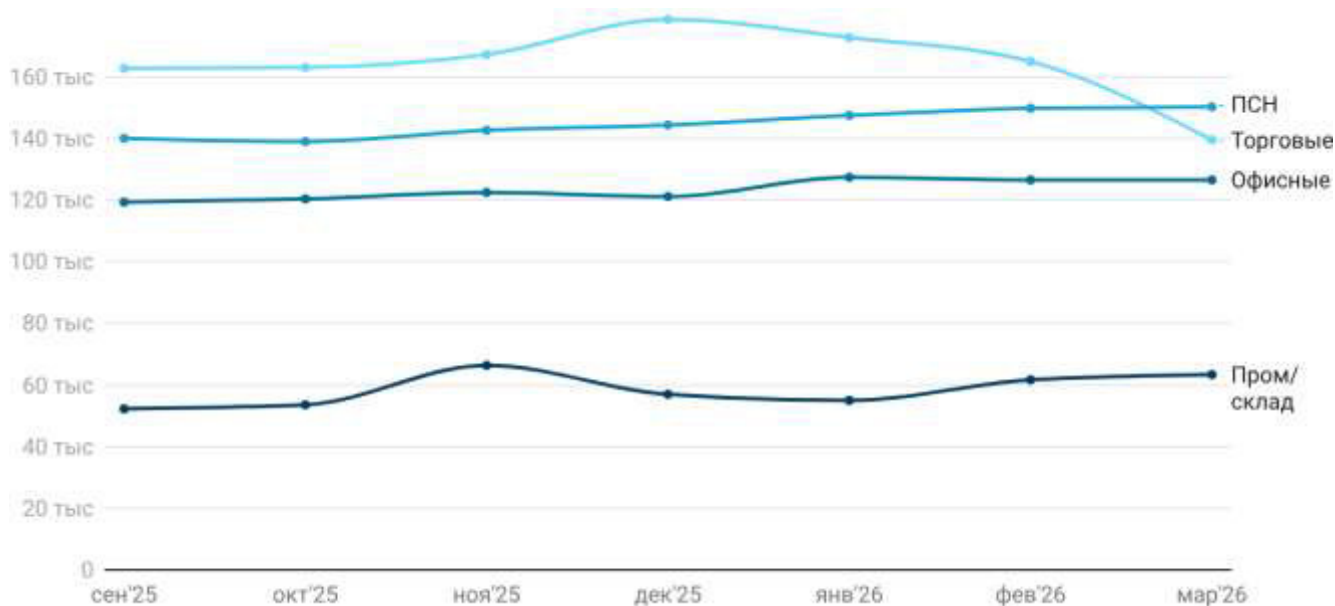
**Таблица 18. – Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС**

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Восточный	130 000	122 500	126 000	-
Калининский	140 600	129 200	150 000	47 600
Ленинский	136 100	110 000	165 700	67 300
Центральный	168 300	142 200	146 200	56 400

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 139 600 до 178 700 руб./кв.м, с усредненным значением 164 185 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 119 400 до 127 400 руб./кв.м, со средним уровнем 123 442 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 139 000 до 150 300 руб./кв.м, усредненное значение составило 144 828 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 52 300 до 66 400 руб./кв.м, со средней величиной 58 485 руб./кв.м.

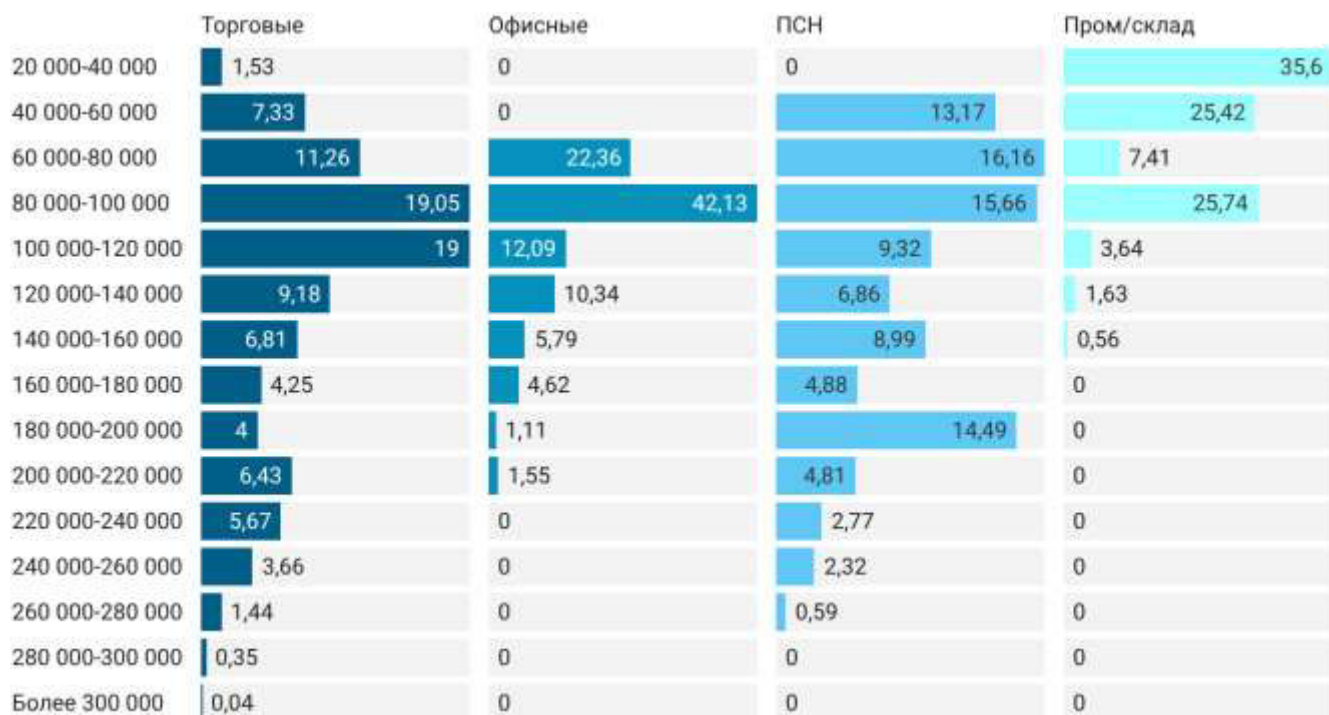




**Рисунок 12 – Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС**

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 80 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 80 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 - 80 000 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.

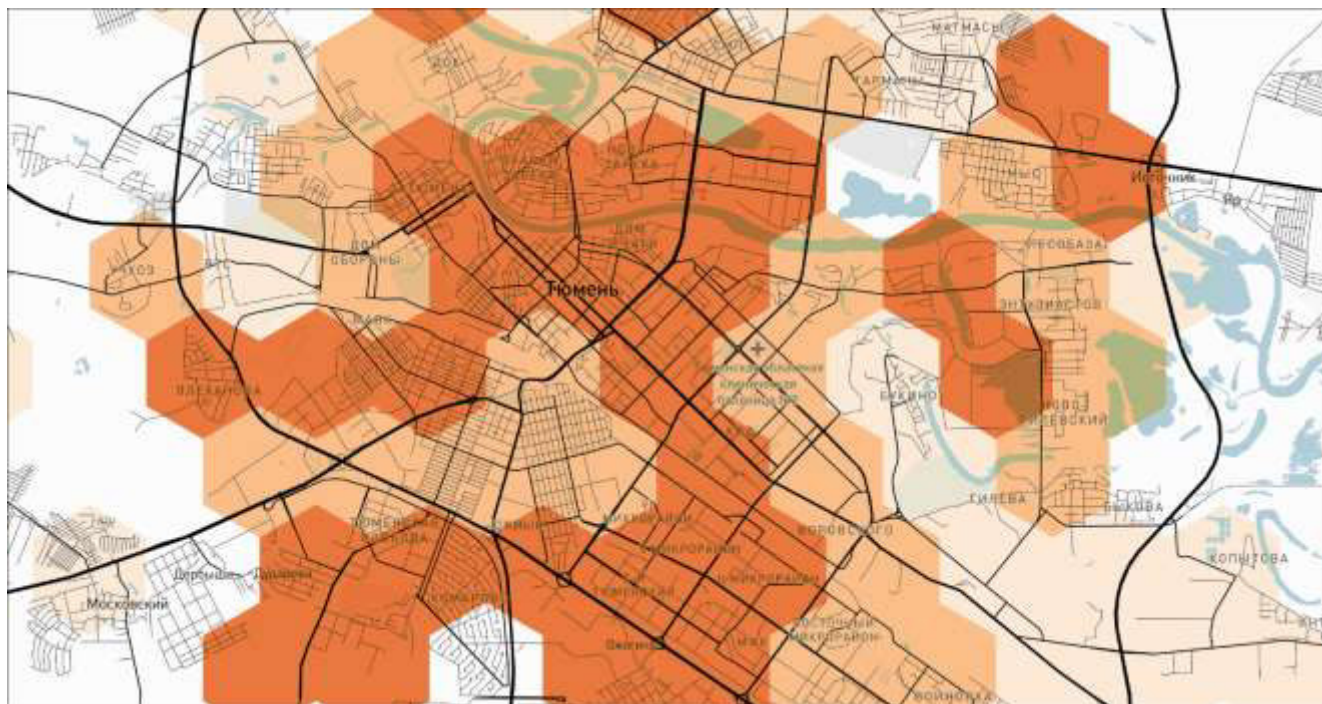


**Рисунок 13 – Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %**

## 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 8 600 руб. за 1 кв.м/год, от 8 600 до 12 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.



**Рисунок 14 – Тепловая карта арендных ставок**

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Тюмени в период февраль 2026 - март 2026 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 26 400 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 14 300 руб., а среднее значение 14 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 500 руб. до 24 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 11 500 руб., среднее значение составило 11 800 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 12 100 руб., а среднее значение составило 13 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 3 000 руб., максимальной 12 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 6 500 руб., средняя ставка аренды 6 800 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	10 400	14 300	14 500	18 000	26 400
Офисные	5 500	9 400	11 500	11 800	13 500	24 000
ПСН	5 100	10 000	12 100	13 200	15 600	29 000
Пром/склад	3 000	5 600	6 500	6 800	8 000	12 000

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 15 148 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Калининском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 13 136 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2026 - март 2026 составил 12 952 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Ленинском районе города, медиана ставок там составляет 10 637 руб./кв.м/год без НДС.

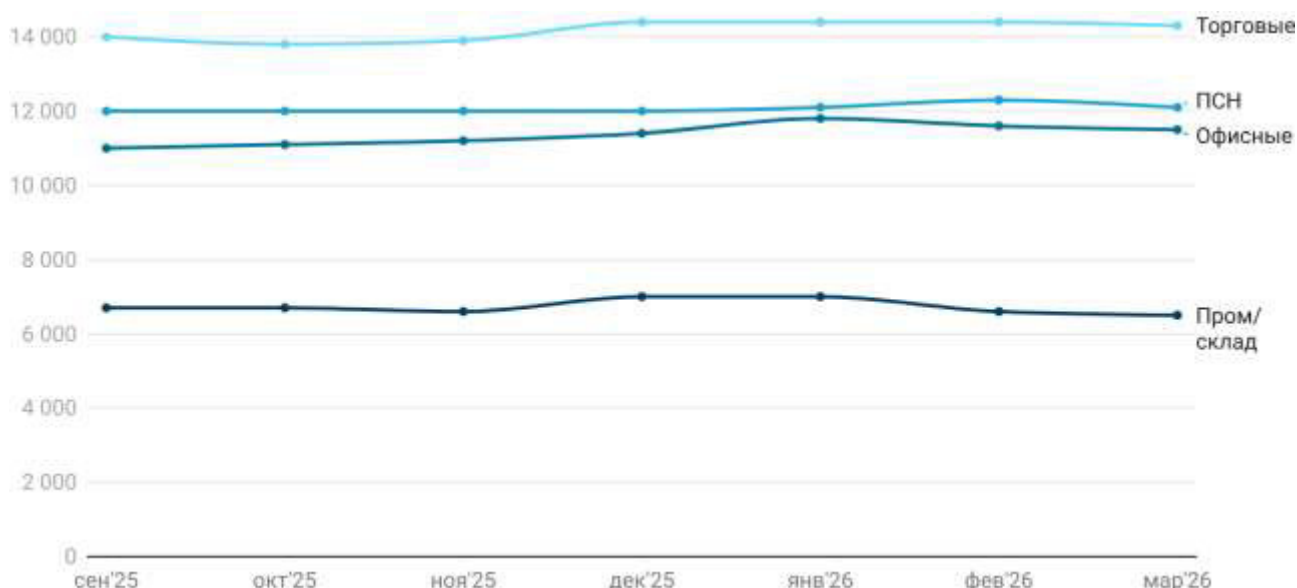
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 13 554 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Восточном, Калининском, Ленинском районах, медиана составила 12 000 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Восточном районе, медианное значение находилось на уровне 9 050 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 5 891 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	14 400	12 000	12 000	9 050
Калининский	13 136	10 862	12 000	6 500
Ленинский	13 380	10 637	12 000	6 501
Центральный	15 148	12 952	13 554	5 891

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 13 800 до 14 400 руб./кв.м/год, с усредненным значением 14 171 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 11 000 до 11 800 руб./кв.м/год, со средним уровнем 11 371 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 12 000 до 12 300 руб./кв.м/год, средний уровень составил 12 071 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 6 500 до 7 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 6 728 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 14 000 - 16 000, 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».

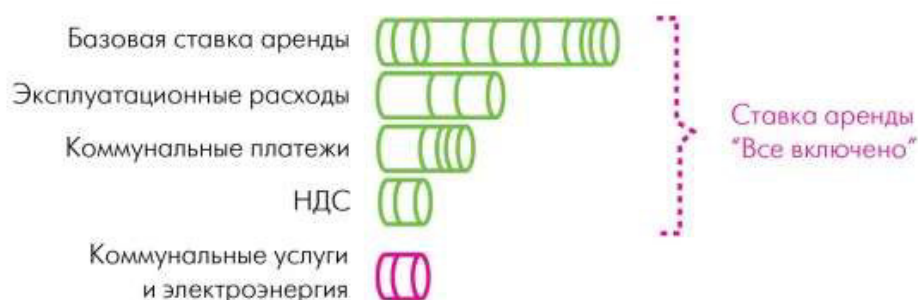


Рисунок 17. – Структура расходов по оплате арендных платежей

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 имущество<sup>9</sup>. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОПЕХ, 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;

<sup>9</sup> 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
<b>1. Основные инженерные характеристики</b>			
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, противопожарной 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	
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 видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов	
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
<b>2. Конструктивные особенности здания</b>			
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			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно



Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<b>3. Местоположение и доступность</b>			
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
<b>4. Парковка</b>			
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 м2 арендуемой 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
<b>5. Право собственности</b>			
5.1. Собственность			
Офисное здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<b>6. Управление зданием и услуги для арендаторов</b>			
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
<b>7. Дополнительные параметры</b>			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания с красной линии со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.2. Архитектурная ценность объекта ( <i>параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией</i> )			
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 ценовые 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 предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Тюменская обл., Тюмень, ул. 8 Марта, 2/10	1955,5	375 000 000	191 767	<p>Продается отдельно стоящее здание в историческом центре Тюмени! Стоимость: 375 000 000 руб. в.т.ч. НДС ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: Площадь: 1955.5 кв.м. (2 этажа и полуцокольный этаж) Качественный чистовой ремонт Высота потолков 2.91 м на первом этаже, 2.96 м на втором этаже, 2.95 м на цокольном этаже Выделенная мощность 250 кВт Организована система бесперебойного электроснабжения Выделенное место под объемную наружную рекламу Паркинг внутри помещения на 4 автомобиля (въезд со стороны ул Советская) ПРЕИМУЩЕСТВА ЛОКАЦИИ: Центральная часть города, в пешей доступности множество офисов нефтяных и административных компаний Развитая инфраструктура района Удобная транспортная доступность ФОРМАТ СДЕЛКИ: Продажа от юридического лица с НДС! Вся сумма в договоре Возможность проверки всех документов Для получения подробной информации и организации встречи звоните Подходит для: Код пользователя: 68711 Номер в базе: 11756938</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1955.5_m_7980159325?context=H4sIAAAAAAAAAAWE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjIjltzOjE2OjJmNGJqb0lhbUplTXhRMnpRliti9-W0Oiz8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1955.5_m_7980159325?context=H4sIAAAAAAAAAAWE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjIjltzOjE2OjJmNGJqb0lhbUplTXhRMnpRliti9-W0Oiz8AAAA</a></p>	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. Мельникайте, 88	1 063,40	150 000 000	141 057	<p>Здание - 1063,4кв.м., зем. участок - 1648кв.м, ГАБ Готовый арендный бизнес (ГАБ), продажа Преимущества объекта коммерческой недвижимости: • отдельно стоящее здание, 3 этажа • площадь 1063,4 м<sup>2</sup> • электричество 120 кВт • несколько входных групп • теплый гараж • центральные коммуникации Земельный участок в собственности • площадь 1648 м<sup>2</sup> • Своя парковка ~20 машин • удобный подъезд Расположение офисного здания: ул. Мельникайте, 88 с высоким переходным и автомобильным трафиком Все помещения свободного назначения ( ПСН ) имеют постоянных арендаторов, сотрудничающих с нами бо-</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1063.4_m_7986771142?context=H4sIAAAAAAAAAAWE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjIjltzOjE2OjJYy1daYmNlcGQ4VllpTXluliti9t9fbkT8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1063.4_m_7986771142?context=H4sIAAAAAAAAAAWE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjIjltzOjE2OjJYy1daYmNlcGQ4VllpTXluliti9t9fbkT8AAAA</a></p>	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 предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					лее 5 лет. Свободных офисов нет, сдано 100% площади. С 2014-2020гг - полная реконструкция и кап ремонт всех инженерных систем и фасада здания. Все помещения с кондиционерами. Отделка: офисная, современная; планировка: кабинетная			
3	Тюменская обл., Тюмень, ул. Орджоникидзе, 11	154,4	20 000 000	129 534	<p>Офис расположен в центре города на первом этаже в кирпичном здании, отличающемся надежностью и презентабельным внешним видом. Удобное расположение на первой линии обеспечивает высокую проходимость и узнаваемость, что особенно важно для бизнеса, ориентированного на клиентов. В непосредственной близости находятся городская администрация, деловые центры и пешеходная зона Цветного бульвара, что создает благоприятную среду для деловых контактов и привлекает потенциальных партнеров. Площадь помещения подобрана рационально и подходит для различных видов деятельности — от консалтинга до розничных услуг.</p> <p>Помещение не имеет тематического ремонта, что позволяет адаптировать его под конкретные задачи без необходимости демонтажа существующей отделки. Нейтральная цветовая гамма и функциональная планировка дают свободу для реализации собственных дизайнерских решений. Уже установлены инженерные системы, включая охранно-пожарную сигнализацию, приточно-вытяжную вентиляцию и систему кондиционирования, что сокращает затраты на подготовку помещения к работе. Высокие потолки и панорамные окна обеспечивают достаточное естественное освещение и визуальную легкость пространства.</p> <p>Транспортная доступность — ключевое преимущество: в пешей доступности находятся остановки общественного транспорта, парковки. Район отличается развитой инфраструктурой: рестораны, банки, отели и бизнес-сервисы расположены в шаговой доступности, что экономит время сотрудников и клиентов. Здание оснащено современными системами безопасности, включая видеонаблюдение и контроль доступа.</p> <p>Объект подойдет как для арендаторов, ищущих готовое решение под офис, так и для покупателей, ценящих выгодное расположение и потенциал помещения. Нейтральный статус здания позволяет размещать здесь компании любого профиля без ограничений.</p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_154.4_m_7788880707?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIURVNWQmZua2p1NFhWUUFzIjti95YWDST8AAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_154.4_m_7788880707?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIURVNWQmZua2p1NFhWUUFzIjti95YWDST8AAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
4	Тюменская обл., Тюмень, ул. Салтыкова-Щедрина, 59/1	500	79 900 000	159 800	<p>Готовый бизнес. Выгодное предложение с отличнойкупаемостью. В самом центре города Тюмени. Офисное помещение и долгосрочные арендаторы. Расположение на углу улиц Салтыкова -Щедрина и 50 лет Влксм. Закрытая территория со своей автостоянкой на более 30 мест.</p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_500_m_7692775">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_500_m_7692775</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>Выполнен качественный ремонт. 2 входа. Первая линия с улицы Салтыкова -Щедрина. Планировка - кабинетная. Грамотные решения по планировке, организации санитарных комнат и технических помещений и оборудования. Сигнализация и видеонаблюдение. Закрытый двор.</p> <p>Звоните и организуем для Вас просмотр в удобные для Вас день и время. Также организовываем возможность приобретения выгодной коммерческой недвижимости по хорошей ипотечной программе. Успейте, будьте первыми, такие варианты - редкость для истинных инвесторов.</p>	<a href="https://754?context=H4slAAAAAA wE AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJYa1daYmNjcGQ4VllpTXlulit9t9fbkT8AAAA">754?context=H4slAAAAAA wE AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJYa1daYmNjcGQ4VllpTXlulit9t9fbkT8AAAA</a>		
5	Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 49с3	177,9	25 000 000	140 528	<p>Покупай сейчас - плати потом! На данный объект доступна рассрочка на выгодных условиях Прекрасное офисное помещение свободного назначения под любой вид деятельности и бизнеса в популярном Бизнес-центре "Пальмира". Первая линия. Готовы рассмотреть предложения по продаже с рассрочкой платежей и предложения по обмену на объекты недвижимости в Москве, в Санкт-Петербурге или в Тюмени. Большие просторные помещения, можно легкими переговорами спланировать любые отсеки и кабинеты по необходимости назначения офиса. Качественная отделка. Стены прошпатлёваны и отшлифованы по оштукатуренным по маякам поверхностям, окрашены с светлые тона. На полу уложена плитка. На потолке выполнена подвесная система типа "Армстронг". Окна пластиковые, из которых открывается панорамный вид окрестностей. В офисе качественно, в кафеле, обустроен свой санузел с душевой, имеется и общий. Два лифта -грузовой и пассажирский. Хорошая транспортная доступность. #ликвС</p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_noe_pomeschenie_177.9_m_7500970167?context=H4slAAAAAA wE AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJHTTnwWWqWtkJWeHdZVFZnlit9bRSF0D8AAA A">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_noe_pomeschenie_177.9_m_7500970167?context=H4slAAAAAA wE AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJHTTnwWWqWtkJWeHdZVFZnlit9bRSF0D8AAA A</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
6	Тюменская обл., Тюмень, Харьковская ул., 64	176,6	31 000 000	175 538	<p>Продается практичный стильный офис в центре Тюмени. Общая площадь - 176,6 м2. Без комиссии для покупателя Основные характеристики и преимущества помещения: современный ремонт, удобная меблировка; все, что на фото, продается вместе с помещением; отличное расположение для автовладельцев и пассажиров общественного транспорта; удобная парковка; зона деловой активности и для клиентского, и для бэк-офиса. НДС 5%. Возникли вопросы? Звоните! Поможем Вам в подборе помещений. Инвестиционное агентство "Главная улица" 1157108</p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremenny_y_ofis_v_tsentre_tyumeni_s_parkovkoy_7953178289?context=H4slAAAAAA wE AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJnV1JNN1dlV29xenUzcEtYlit9D4S0Hj8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremenny_y_ofis_v_tsentre_tyumeni_s_parkovkoy_7953178289?context=H4slAAAAAA wE AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJnV1JNN1dlV29xenUzcEtYlit9D4S0Hj8AAAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
7	Тюменская обл., Тюмень, ул. Дзержинского, 15	242,4	40 000 000	165 017	<p>Ваш бизнес в самом сердце Тюмени! Продается (или сдается) статусное помещение площадью 242,4 кв.м в бизнес-центре «Садовый посад». По очень приятной цене. Объект расположен на первой линии улицы Первомайской и примыкает к главной пешеходной артерии города — улице Дзержинского. Это идеальное место для тех, кому важна узнаваемость бренда, безупречный имидж и комфорт клиентов.</p> <p>Ключевые преимущества: Уникальная локация: Огромный пешеходный трафик «Тюменского Арбата» и близость правительственных учреждений гарантируют постоянный поток статусных клиентов. Идеальная логистика: Два входа и собственная зона разгрузки позволяют организовать работу максимально эффективно.</p> <p>Пространство и свет: Потолки высотой 3,5 метра и большие окна наполняют помещение естественным светом. Свободная планировка позволит вам зонировать пространство под любые задачи: от open-space до кабинетно-коридорной системы. Парковка в центре — больше не проблема: У БЦ предусмотрены собственные парковочные места, дополнительно в 7 минутах ходьбы расположена большая наземная парковка для сотрудников и гостей.</p> <p>Технические детали: Расположение: 1-й этаж, первая линия. Инфраструктура: 40 метров до остановки, в здании и рядом — кафе, банки, набережная и бульвар для прогулок в обеденный перерыв. Мобильные внутренние стены - возможность перепланировки по желанию. Современные коммуникации: видеонаблюдение, охрана и системы вентиляции. Для кого это помещение: — Представительский офис компании. — Медицинский центр или стоматология. — Бутик, шоурум или салон красоты премиум-класса. — Банковское отделение. Хостел. Обучающие классы.</p> <p>Звоните и записывайтесь на просмотр! Не упустите возможность занять топовое место в самой востребованной локации Тюмени. <b>ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! ПОКУПКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ НАШУ КОМПАНИЮ «САМОЛЕТ ПЛЮС» БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ!</b></p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_242.4_m_8151414934?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJnV1JNN1dIV29xenUzcEtYljt9D4S0Hj8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_242.4_m_8151414934?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJnV1JNN1dIV29xenUzcEtYljt9D4S0Hj8AAAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
Минимальное значение, руб./кв. м				129 534				



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
Максимальное значение, руб./кв. м				191 767				
Среднее значение, руб./кв. м				157 606				

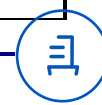
Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 129 534 – 191 767 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.

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

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Тюменская обл., Тюмень, Харьковская ул., 77	650	800 000	14 769	<p>Сдаем в аренду помещение общей стоимостью 800 000 руб. Помещение можно использовать под торговый центр или офисы , где:</p> <p>1)Описание помещения:</p> <p>1.1. Площадь – 650 кв.м * Длина – 55м * Ширина – 11м * Высота потолка 4м</p> <p>1.2. Количество входов – 2 1.3. Количество заездов – 1 1.4. Подсобное помещение – 45 кв.м 1.5. Кондиционеры – 5 шт 1.6. Укомплектован мебелью 1.7. Кассовая комната– 1 1.8. Туалет – 1</p> <p>1.9. Количество парковочных мест возле помещения – 30 Дополнительно за отдельную плату можем предоставить в аренду рядом с помещением Земельный участок площадью - 1300 кв.м, с асфальтовым покрытием, огорожен забором, есть на участке охранный домик, подведено электричество. К земельному участку примыкает парковочный карман.</p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_650_m_4244787356?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJqQzRReXVYWm84cWVfamdJlit9M3QYET8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_650_m_4244787356?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJqQzRReXVYWm84cWVfamdJlit9M3QYET8AAAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
2	Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 53	922,5	1 845 000	24 000	<p>Предлагаем рассмотреть аренду офисного помещения в здании А класса в центре города.</p> <p>Технические характеристики здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Этажность- 6 этажей;</li> <li>- Количество лифтов: 2 пассажирских, 1 грузовой;</li> <li>- Здание оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, системой кондиционирования;</li> <li>- В здании установлена современная система видеонаблюдения, СКУД;</li> <li>- На каждом этаже находится коммутационная, смонтирована СКС;</li> <li>- На первом этаже расположена столовая полного цикла с обеденным залом на 60 посадочных мест.</li> </ul> <p>Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Количество рабочих места на этаже - 141</li> <li>-Формат офисного помещения Open Space</li> <li>-Количество санузлов на этаже - 3</li> </ul>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_922.5_m_7916049111?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJqQzRReXVYWm84cWVfamdJlit9M3QYET8AAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_922.5_m_7916049111?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJqQzRReXVYWm84cWVfamdJlit9M3QYET8AAA</a>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>-Количество комнат приема пищи на этаже - 2</p> <p>-Электроснабжение- мощность 500 Вт на 1 рабочее место</p> <p>-Количество переговорных на этаже - 2</p> <p>-Количество гардеробных комнат на этаже- 2</p> <p>- Все помещения оснащены новой мебелью и оборудованием, в лифтовых холлах предусмотрены комфортные зоны отдыха;</p> <p>Арендная ставка включает:</p> <p>-Коммунальные услуги</p> <p>-Клининг</p> <p>-Тех. обслуживание</p> <p>-20 парковочных мест на 1 этаж</p> <p>-Предоставление отдельного уровня доступа на 1-й и арендуемый этаж.</p>			
3	Тюменская обл., Тюмень, ул. Республики, 42	407,4	611 100	18 000	<p>Помещение на первой линии, второй этаж, два входа. Здание нежилое. Отлично подойдет под офис, кафе, бар. Можно арендовать часть.</p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7555615716?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJHYTZiZDdPenlja2xZNnpuljt9ad-Gwj8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7555615716?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJHYTZiZDdPenlja2xZNnpuljt9ad-Gwj8AAAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
4	Тюменская обл., Тюмень, ул. Немцова, 52	544	816 000	18 000	<p><b>БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!</b></p> <p>НДС к стоимости</p> <p>Офисное помещение кабинетного типа в центре города</p> <p>📍 Центральная улица с развитой инфраструктурой</p> <p>Шаговая доступность к:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Правительственным зданиям</li> <li>- Банкам</li> <li>- Гостиницам</li> <li>- Остановкам транспорта</li> </ul> <p>Особенности помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свежий капитальный ремонт с качественными материалами</li> <li>• Кабинетная планировка</li> <li>• Кухонный уголок для сотрудников <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гардеробная</li> </ul> </li> <li>• Кабинет руководителя с: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Персональным санузлом(душ)</li> <li>- Отдельным входом</li> <li>- Паркингом</li> </ul> </li> </ul> <p>Подходит для:</p> <p>Головного офиса компании</p>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_544_m_7732933583?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJCREVXYklGcHFWN2xad0tztlt9w5HS_D8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_544_m_7732933583?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJCREVXYklGcHFWN2xad0tztlt9w5HS_D8AAAA</a>	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
					Регионального представительства Юридической/консалтинговой фирмы Финансовой организации Медицинского центра Премиального коворкинга Пишите или звоните для просмотра в удобное время! Номер объекта: 3942675			
5	Тюменская обл., Тюмень, ул. Республики, 51А	280	532 000	22 800	Сдам в аренду помещение в центре города на 10м этаже отдельно стоящего здания со своей парковкой в центре города. Без комиссии для арендатора!!! Основные характеристики и преимущества: - отличная локация - самый центр города; - земля 12 соток в собственности; - здание новое, современное, высота потолков 3.75 м; - на втором этаже размещен офис архитектурного бюро; - электрическая мощность 60 кВт; Готовы ответить на Ваши вопросы. До встречи на показе. 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.	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_1y_etazh_804_9758156?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjItI0iA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJqZldSWk5nZTVKUIVqVGtSjlt9ZICAI8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_1y_etazh_804_9758156?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjItI0iA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJqZldSWk5nZTVKUIVqVGtSjlt9ZICAI8AAAA</a>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>14 769</b>				
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>24 000</b>				
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>19 514</b>				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 14 769 – 24 000 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	0,35
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
3	Состояние отделки	0,07
4	Расположение относительно красной линии	0,06
5	Физическое состояние объекта	0,06
6	Близость к остановкам общественного транспорта / метро	0,05
7	Этаж расположения	0,04
8	Тип парковки	0,04
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Наличие отдельного входа	0,04
11	Возраст здания	0,04
12	Материал стен	0,03
13	Тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)	0,03
14	Тип планировки	0,03
15	Наличие охраны	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым сопоставляются 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 129 534 – 191 767 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 14 769 – 24 000 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, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 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 капитализации 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:

$$PC_{ПК}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РД}},$$

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

$ЧОД_{год}^{OO}$  - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РД}$  - 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:

$$СК_{РД} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_{год}^{OAi}}{C_{OAi}} \times 100\%}{n},$$

где:  $ЧОД_{год}^{OAi}$  - 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:

$$PC_{КРМ}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РМ}}, \text{ где:}$$

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

$ЧОД_{год}^{OO}$  - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РМ}$  - 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:

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

$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}}$  - 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, репрофилирование 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 воспроизводства 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 (воспроизводство 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 воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению 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 воспроизводство 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 определялся 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 общеэкономическими 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 нецелесообразным.

**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 перепроверки 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 «состояние 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.

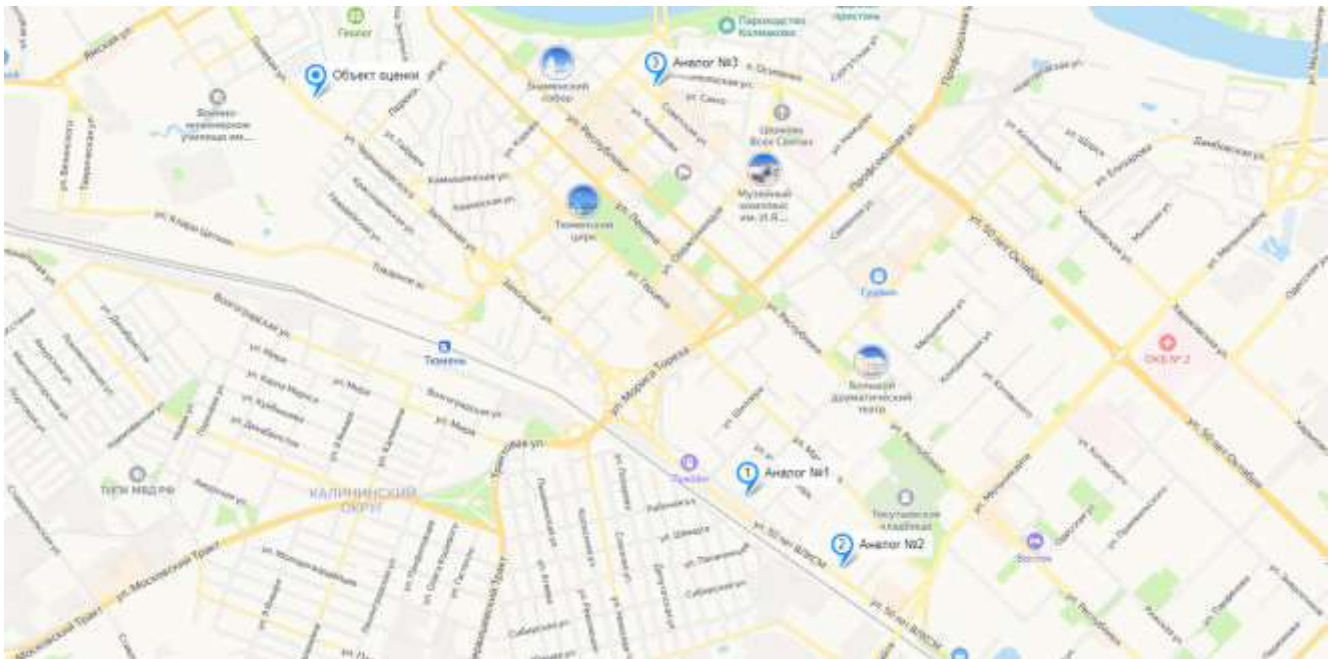
### **13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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, предлагаемым 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	Право собственности
	на ЗУ	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения		15 июня 2026 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
<b>Характеристики месторасположения</b>					
Адрес (месторасположение объекта)		Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3	Тюменская обл., Тюмень, ул. Салтыкова-Щедрина, 59/1	Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 49с3	Тюменская обл., Тюмень, ул. Дзержинского, 15
Расположение относительно «красной линии»		первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
<b>Физические характеристики объекта капитального строительства</b>					
Площадь общая, в том числе:		335,70	500,00	177,90	242,40
подвал		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь		74,29%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж		0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
2 этаж		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 этаж и выше		25,71%	0,00%	100,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	отсутствует	имеется
Этаж/этажность		цокольный; 3 этаж	1 этаж	9 этаж	1 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	стихийная	организованная
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имущества		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Стоимость всего объекта, руб.</b>		-	<b>79 900 000,00</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>40 000 000,00</b>
<b>Стоимость, руб./кв. м</b>		-	<b>159 800,00</b>	<b>140 528,39</b>	<b>165 016,50</b>
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_500_m_7692775754?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJYa1daYmNjcGQ4VllpTXluJlt9t9fbkT8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_500_m_7692775754?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJYa1daYmNjcGQ4VllpTXluJlt9t9fbkT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_177.9_m_7500970167?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJHTTnwWWgwTkJWeHdZVFZnJlt9bRSF0D8AAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_177.9_m_7500970167?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJHTTnwWWgwTkJWeHdZVFZnJlt9bRSF0D8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_242.4_m_8151414934?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJnV1JNN1dV29xenUzcEtYJlt9D4S0Hj8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_242.4_m_8151414934?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJnV1JNN1dV29xenUzcEtYJlt9D4S0Hj8AAAA</a>
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<b>Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав</b>					
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																																																																																																																																																														
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																																																																																																																																																																																												
Комментарий	<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 <math>(1,076+1,058+1,072+1,079+1,076)/5 = 1,07</math> или 7% или <math>1/1,07 - 1 = -6,54\%</math></p> <p>Таблица 14. 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>РСсобств./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 3</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>1,110</td></tr> <tr><td>1.4</td><td></td><td>Офисное</td><td>3..8</td><td>1,105</td></tr> <tr><td>1.5</td><td></td><td>Офисное</td><td>10..14</td><td>1,067</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>1,049</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>Окрестки</td><td>1,054</td></tr> <tr><td>3</td><td>Краснояр</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>Окрестки</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>Окрестки</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>Окрестки</td><td>1,033</td></tr> <tr><td>6</td><td>Рязань 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>1,079</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>Окрестки</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>Окрестки</td><td>1,038</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>РСсобств./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>Окрестки</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>Окрестки</td><td>1,037</td></tr> </tbody> </table>				№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств./РСаренда	1	Москва				1.1		Торговое	до 3	1,092	1.2		Торговое	5-10	1,110	1.3		Офисное	до 3	1,110	1.4		Офисное	3..8	1,105	1.5		Офисное	10..14	1,067	1.6		Производственно-складское	8..12	1,062	1.7		Производственно-складское	12..18	1,049	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	Окрестки	1,054	3	Краснояр				3.1		Торговое	Середина города	1,076	3.2		Офисное	Середина города	1,058	3.3		Производственно-складское	Окрестки	1,032	4	Новосибирск				4.1		Торговое	Середина города	1,121	4.2		Производственно-складское	Середина города	1,076	4.3		Производственно-складское	Окрестки	1,023	5	Омск				5.1		Торговое	Середина города	1,067	5.2		Офисное	Середина города	1,072	5.3		Производственно-складское	Окрестки	1,033	6	Рязань на Дону				6.1		Офисное	Середина города	1,079	6.2		Торговое	Середина города	1,086	6.3		Производственное	Окрестки	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	Окрестки	1,038	9	Тверь				№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств./РСаренда	9.1		Торговое	Середина города	1,093	9.3		Производственно-складское	Окрестки	1,038	10	Ярославль				10.1		Торговое	Середина города	1,092	10.2		Офисное	Середина города	1,076	10.3		Производственно-складское	Окрестки	1,037
	№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств./РСаренда																																																																																																																																																																																																																											
	1	Москва																																																																																																																																																																																																																														
	1.1		Торговое	до 3	1,092																																																																																																																																																																																																																											
	1.2		Торговое	5-10	1,110																																																																																																																																																																																																																											
	1.3		Офисное	до 3	1,110																																																																																																																																																																																																																											
	1.4		Офисное	3..8	1,105																																																																																																																																																																																																																											
	1.5		Офисное	10..14	1,067																																																																																																																																																																																																																											
	1.6		Производственно-складское	8..12	1,062																																																																																																																																																																																																																											
	1.7		Производственно-складское	12..18	1,049																																																																																																																																																																																																																											
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	Окрестки	1,054																																																																																																																																																																																																																												
3	Краснояр																																																																																																																																																																																																																															
3.1		Торговое	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																												
3.2		Офисное	Середина города	1,058																																																																																																																																																																																																																												
3.3		Производственно-складское	Окрестки	1,032																																																																																																																																																																																																																												
4	Новосибирск																																																																																																																																																																																																																															
4.1		Торговое	Середина города	1,121																																																																																																																																																																																																																												
4.2		Производственно-складское	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																												
4.3		Производственно-складское	Окрестки	1,023																																																																																																																																																																																																																												
5	Омск																																																																																																																																																																																																																															
5.1		Торговое	Середина города	1,067																																																																																																																																																																																																																												
5.2		Офисное	Середина города	1,072																																																																																																																																																																																																																												
5.3		Производственно-складское	Окрестки	1,033																																																																																																																																																																																																																												
6	Рязань на Дону																																																																																																																																																																																																																															
6.1		Офисное	Середина города	1,079																																																																																																																																																																																																																												
6.2		Торговое	Середина города	1,086																																																																																																																																																																																																																												
6.3		Производственное	Окрестки	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	Окрестки	1,038																																																																																																																																																																																																																												
9	Тверь																																																																																																																																																																																																																															
№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств./РСаренда																																																																																																																																																																																																																												
9.1		Торговое	Середина города	1,093																																																																																																																																																																																																																												
9.3		Производственно-складское	Окрестки	1,038																																																																																																																																																																																																																												
10	Ярославль																																																																																																																																																																																																																															
10.1		Торговое	Середина города	1,092																																																																																																																																																																																																																												
10.2		Офисное	Середина города	1,076																																																																																																																																																																																																																												
10.3		Производственно-складское	Окрестки	1,037																																																																																																																																																																																																																												
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	159 800,00	140 528,39	165 016,50																																																																																																																																																																																																																												
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																																																																																																																																																																																																																												
<b>Корректировка на условия финансирования</b>																																																																																																																																																																																																																																
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	-	159 800,00	140 528,39	165 016,50																																																																																																																																																																																																																												
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																																																																																																																																																																																																																												
<b>Корректировка на условия продажи</b>																																																																																																																																																																																																																																
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	-	159 800,00	140 528,39	165 016,50																																																																																																																																																																																																																												
Дата оценки/дата предложения	15 июня 2026 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																																			
<b>Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</b>																																							
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>																																						
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	159 800,00	140 528,39	165 016,50																																			
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																																			
<b>Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)</b>																																							
Величина корректировки	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%																																			
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda</a>). 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.</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ<sup>1</sup></th> <th colspan="3">По регионам<sup>2</sup></th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;"><b>А. При продаже объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,93</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</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>0,88</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>				№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>			А группа	Б группа	В группа	<b>А. При продаже объектов</b>								1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>						По регионам <sup>2</sup>																													
					А группа	Б группа	В группа																																
<b>А. При продаже объектов</b>																																							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94																																
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93																																
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	150 212,00	132 096,69	155 115,51																																			
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																																			
<b>Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта</b>																																							
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>																																						
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	150 212,00	132 096,69	155 115,51																																			
<b>Характеристики месторасположения</b>																																							
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы																																			
Коэффициент	1,00	0,98	1,00	1,00																																			
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	2,04%	0,00%	0,00%																																			
Комментарий	<i>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 - 2026", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026">https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026</a>)</i>																																						



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ											
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3									
		Корректировка (в долях)											
	Тип недвижимости	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение									
	Торговые	0.88	0.95	0.92									
	Офисные	0.95	1.00	0.98									
	Производственные	1.00	1.00	1.00									
	Складские	1.00	1.00	1.00									
Величина корректировки на место-расположение как произведение интегральных характеристик	-	2,04%	0,00%	0,00%									
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	153 276,32	132 096,69	155 115,51									
<b>Корректировки на физические характеристики</b>													
<b>Корректировка на площадь</b>													
Площадь общая	335,70	500,00	177,90	242,40									
Величина корректировки	-	6,58%	-9,66%	-5,08%									
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4170-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4170-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2026-goda</a>)</i></p> <p><b>на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.04.2026 года</b></p> <p>Категория: <b>Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)</b></p> <p>- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.</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> $C = b \cdot S^{\eta}$ <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,  η – 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"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>К-торм (η)</th> <th>R<sup>2</sup> коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,18</td> <td>0,756</td> </tr> <tr> <td>Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения</td> <td>- 0,27</td> <td>0,671</td> </tr> </tbody> </table> <p>В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:</p> $K_p = S_0 / S_a$ <p>K<sub>p</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,  S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  η – коэффициент торможения.</p>				Назначение зданий и помещений	К-торм (η)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,18	0,756	Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671
Назначение зданий и помещений	К-торм (η)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации											
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,756											
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671											



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	163 361,90	119 336,15	147 235,64	
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	отсутствует	имеется	
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>					
Коэффициент по Справочнику	1,11	1,11	1,00	1,11	
Величина корректировки	-	0,00%	11,00%	0,00%	
Комментарий	<p><i>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», №25, по состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), территория: Тюменская область.</i></p>				
	<b>НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА</b> <b>Активный и неактивный рынок</b> (Рыночные данные)			Среднее значение	
	Аренда или продажа				
	Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отдельный вход</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Общий вход</b>			1.11	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	163 361,90	132 463,13	147 235,64	
Этаж/этажность	цокольный; 3 этаж	1 этаж	9 этаж	1 этаж	
<i>Площадь общая, в том числе:</i>	<i>Коэффициент этажа</i>				
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%	100,00%	
2 этаж	1,040	0,00%	0,00%	0,00%	
3 этаж и выше	0,990	25,71%	0,00%	0,00%	
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности	0,968	1,000	0,990	1,000	
Величина корректировки	-	-3,20%	-2,22%	-3,20%	
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатПуелнт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4176-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-04-2026-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4176-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-04-2026-goda</a>)</i></p>				
	2.	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
	2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	<b>0,87</b>
	2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	<b>0,96</b>
	2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	<b>1,04</b>
	2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,07	<b>0,99</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	158 134,32	129 522,45	142 524,10	
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
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	-	158 134,32	129 522,45	142 524,10												
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее												
<b>Корректировка на физическое состояние</b>																
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	-	158 134,32	129 522,45	142 524,10												
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние												
<b>Корректировка на состояние отделки</b>																
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	-	158 134,32	129 522,45	142 524,10												
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	организованная												
<b>Корректировка на тип парковки</b>																
Коэффициент	1,10	1,00	1,00	1,10												
Величина корректировки	-	10,00%	10,00%	0,00%												
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия парковки на цену предложения, представленной в издании «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №25, по состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), территория: Тюменская область.</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ</th> <th style="text-align: center;">Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Активный и неактивный рынок (Данные экспертного опроса)</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Аренда или продажа</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Имеется</b> организованная парковка к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Парковка отсутствует или является стихийной</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1.10</td> </tr> </tbody> </table>				НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ		Среднее значение	Активный и неактивный рынок (Данные экспертного опроса)			Аренда или продажа			Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Имеется</b> организованная парковка к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Парковка отсутствует или является стихийной	1.10	
НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ		Среднее значение														
Активный и неактивный рынок (Данные экспертного опроса)																
Аренда или продажа																
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Имеется</b> организованная парковка к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Парковка отсутствует или является стихийной	1.10															
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	173 947,75	142 474,70	142 524,10												
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации												
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>																
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	-	173 947,75	142 474,70	142 524,10												
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует												
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>																
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	-	<b>173 947,75</b>	<b>142 474,70</b>	<b>142 524,10</b>												
Коэффициент вариации	<b>11,87%</b>															
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:															



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, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.		
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	21,82%	32,88%	8,28%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	4,58295	3,04136	12,07729
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		19,70160		
Удельный вес аналога, %	-	23,262%	15,437%	61,301%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	40 463,73	21 993,82	87 368,70
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>149 826</b>		
<b>Скорректированная стоимость ЕОН, руб.</b>		<b>50 296 588</b>		
<b>Скорректированная стоимость ЕОН, руб. без учета НДС</b>		<b>41 913 823</b>		

*\*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 используется 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:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}},$$

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.

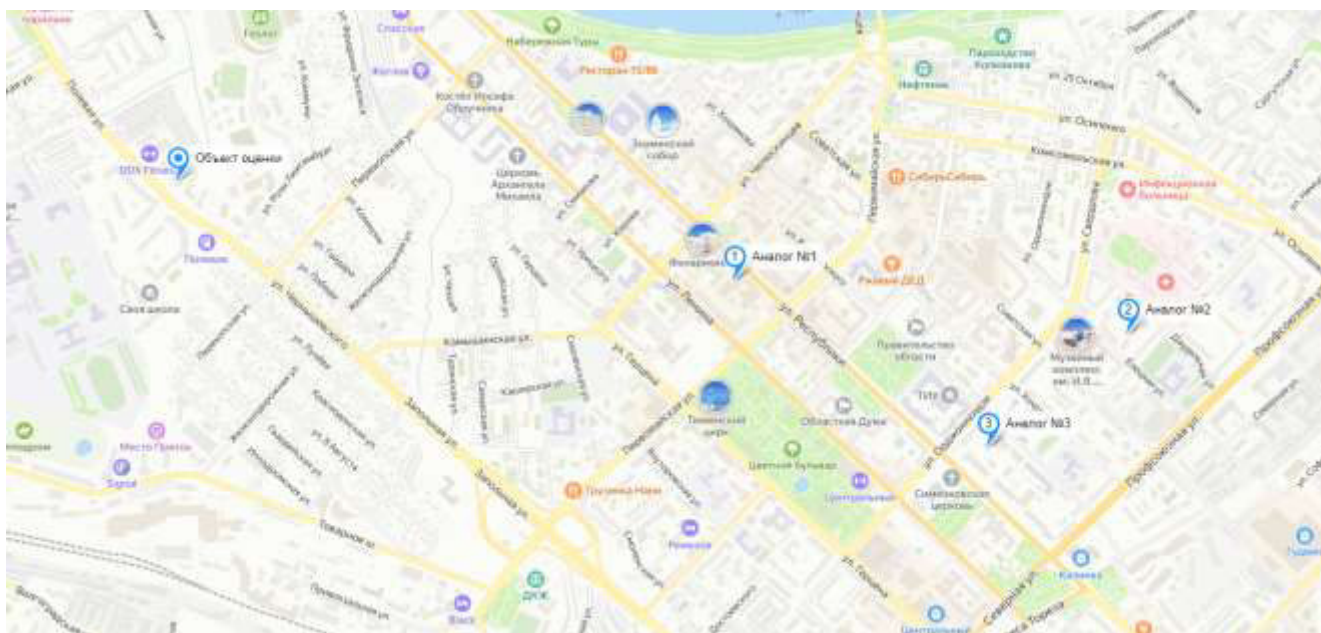


В соответствии с ФСО № 1, п. 8: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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 №№ 3-5, 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	15 июня 2026 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
<b>Характеристики месторасположения</b>				
Адрес (месторасположение объекта)	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3	Тюменская обл., Тюмень, ул. Республики, 42	Тюменская обл., Тюмень, ул. Немцова, 52	Тюменская обл., Тюмень, ул. Республики, 51А
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	внутри квартала	внутри квартала
<b>Физические характеристики объекта капитального строительства</b>				
Площадь арендопригодная, кв.м	335,70	407,40	544,00	280,00
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	требуется косметического ремонта	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 КУ
<b>Запрашиваемая арендная ставка, руб./месяц</b>		<b>611 100,00</b>	<b>816 000,00</b>	<b>532 000,00</b>
<b>Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год</b>	-	<b>18 000,00</b>	<b>18 000,00</b>	<b>22 800,00</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7555615716?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2OjJHYTZiZDdPenlja2xZNnpuljt9ad-Gwj8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7555615716?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2OjJHYTZiZDdPenlja2xZNnpuljt9ad-Gwj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_544_m_7732933583?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2OjJCREVXYklGcHFwN2xad0tZlzt9w5HS_D8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_544_m_7732933583?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2OjJCREVXYklGcHFwN2xad0tZlzt9w5HS_D8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_1_y_etazh_8049758156?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2OjJqZldSWk5nZTVKUIVqVGtSljt9ZICAI8AAAA">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_1_y_etazh_8049758156?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2OjJqZldSWk5nZTVKUIVqVGtSljt9ZICAI8AAAA</a>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<b>Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав</b>				



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>																											
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	18 000,00	18 000,00	22 800,00																								
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																								
<b>Корректировка на условия финансирования</b>																												
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>																											
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	18 000,00	18 000,00	22 800,00																								
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																								
<b>Корректировка на условия продажи</b>																												
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>																											
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	18 000,00	18 000,00	22 800,00																								
Дата оценки/дата предложения	15.06.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки																								
<b>Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</b>																												
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>																											
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	18 000,00	18 000,00	22 800,00																								
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																								
<b>Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)</b>																												
Величина корректировки	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%																								
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатПиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2026-goda">https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2026-goda</a>). 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</i></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="8" style="text-align: center;">Б. При аренде объектов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,90</td> <td>0,99</td> <td>0,96</td> <td>0,96</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,91</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> </tbody> </table>				Б. При аренде объектов								8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
Б. При аренде объектов																												
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95																					
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94																					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	17 100,00	17 100,00	21 660,00																								
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																								
<b>Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта</b>																												
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>																											
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	17 100,00	17 100,00	21 660,00																								
<b>Характеристики месторасположения</b>																												



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, ул. Республики, 42	Тюменская обл., Тюмень, ул. Немцова, 52	Тюменская обл., Тюмень, ул. Республики, 51А																							
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	внутри квартала	внутри квартала																							
<b>Корректировка на месторасположение</b>																											
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><i>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 - 2026", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (<a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026">https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026</a>)</i></p> <p style="text-align: center;"><b>Корректировка на красные линии при аренде</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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																								
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	4,17%	4,17%																							
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	17 100,00	17 813,07	22 563,22																							
<b>Корректировки на физические характеристики</b>																											
<b>Корректировка на площадь</b>																											
Площадь арендопригодная, кв.м	335,70	407,40	544,00	280,00																							
Величина корректировки	-	3,15%	8,03%	-2,86%																							
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4170-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4170-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2026-goda</a>).</i></p>																										



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ											
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3									
	<p>на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.04.2026 года</p> <p>Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)</p> <p>- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.</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> $C = b \cdot S^p$ <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;  p – 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"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>К торм (p)</th> <th>R<sup>2</sup> коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,18</td> <td>0,756</td> </tr> <tr> <td>Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения</td> <td>- 0,27</td> <td>0,671</td> </tr> </tbody> </table> <p>В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:</p> $K_s = (S_0 / S_a)^p$ <p>K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь  S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  p – коэффициент торможения.</p>	Назначение зданий и помещений	К торм (p)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,18	0,756	Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671			
Назначение зданий и помещений	К торм (p)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации											
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,756											
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671											
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	17 638,65	19 243,46	21 917,91									
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	имеется									
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>													
Коэффициент по Справочнику	<b>1,11</b>	<b>1,00</b>	<b>1,11</b>	<b>1,11</b>									
Величина корректировки	-	11,00%	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», №25, по состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), территория: Тюменская область</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Аренда или продажа</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отдельный вход</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>Общий вход</b></td> <td>1.11</td> </tr> </tbody> </table>				НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Среднее значение	Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		<b>Аренда или продажа</b>		Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отдельный вход</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>Общий вход</b>	1.11	
НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Среднее значение												
Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)													
<b>Аренда или продажа</b>													
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отдельный вход</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – <b>Общий вход</b>	1.11												



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																						
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		-	19 578,90	19 243,46	21 917,91																				
<b>Корректировка на этаж/этажность</b>																									
Этаж/этажность		цокольный; 3 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж																				
Площадь арен- допригодная, в том числе:	Кoeffициент этажа	335,70	407,40	544,00	280,00																				
	подвал	0,900	0,00%	0,00%	0,00%																				
	цоколь	0,900	74,29%	0,00%	0,00%																				
	1 этаж	1,000	0,00%	100,00%	100,00%																				
	2 этаж	1,030	0,00%	0,00%	0,00%																				
	3 этаж и выше	0,990	25,71%	0,00%	0,00%																				
Кoeffициент, 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 СтатПиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <a href="https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4176-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-04-2026-goda">https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4176-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-04-2026-goda</a>)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">2. Офисных и других общественных помещений:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.1</td> <td>Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,82</td> <td>0,96</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>0,88</td> <td>1,08</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>				2. Офисных и других общественных помещений:					2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	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	0,88	1,08	0,99
2. Офисных и других общественных помещений:																									
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	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	0,88	1,08	0,99																					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		-	17 544,65	17 761,71	20 230,23																				
Физическое состояние объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение																				
<b>Корректировка на физическое состояние</b>																									
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/год		-	17 544,65	17 761,71	20 230,23																				
Состояние отделки		среднее состояние	требует косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние																				
Кoeffициент		1,15	1,00	1,15	1,15																				
<b>Корректировка на состояние отделки</b>																									
Величина корректировки		-	15,00%	0,00%	0,00%																				
Комментарий		Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатПиелт о зависимости состояния отделки на цену предложения (источник: <a href="https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda">https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda</a> )																							



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3		
	Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные) Итоги расчета <b>Statrielt</b> на основе рыночной информации за истекший квартал:					
		№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
		2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15
		3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
		4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
		5	С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	20 176,35	17 761,71	20 230,23		
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная		
<b>Корректировка на тип парковки</b>						
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>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	20 176,35	17 761,71	20 230,23		
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации		
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>						
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>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	20 176,35	17 761,71	20 230,23		
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ		
<b>Корректировка на состав арендной ставки</b>						
Величина корректировки	-	0,00%	21,40%	0,00%		
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г.</i>					



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																																
		<p>Таблица 13. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Коммунальные платежи</b></td> </tr> <tr> <td>Электричество</td> <td>4,4%</td> <td>2,8%</td> <td>6,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td> <td>2,6%</td> <td>1,4%</td> <td>3,8%</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>5,6%</td> <td>3,7%</td> <td>7,5%</td> </tr> <tr> <td><b>Итого коммунальные платежи</b></td> <td><b>12,6%</b></td> <td><b>7,8%</b></td> <td><b>17,4%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Эксплуатационные платежи</b></td> </tr> <tr> <td>Уборка внутренних помещений</td> <td>2,9%</td> <td>1,7%</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Интернет и средства связи</td> <td>1,9%</td> <td>1,1%</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Охрана и обеспечение безопасности</td> <td>2,5%</td> <td>1,4%</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Текущий (мелкий) ремонт</td> <td>2,9%</td> <td>1,6%</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Содержание территории и вывоз мусора</td> <td>2,4%</td> <td>1,2%</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)</td> <td>2,8%</td> <td>1,0%</td> <td>4,6%</td> </tr> <tr> <td><b>Итого эксплуатационные платежи</b></td> <td><b>15,4%</b></td> <td><b>8,0%</b></td> <td><b>22,8%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Прочие расходы</b></td> </tr> <tr> <td>Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)</td> <td>7,9%</td> <td>4,9%</td> <td>10,9%</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		<b>Коммунальные платежи</b>				Электричество	4,4%	2,8%	6,1%	Водоснабжение и канализация	2,6%	1,4%	3,8%	Отопление	5,6%	3,7%	7,5%	<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,6%</b>	<b>7,8%</b>	<b>17,4%</b>	<b>Эксплуатационные платежи</b>				Уборка внутренних помещений	2,9%	1,7%	4,1%	Интернет и средства связи	1,9%	1,1%	2,7%	Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,4%	3,6%	Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%	Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	1,2%	3,6%	Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,8%	1,0%	4,6%	<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>15,4%</b>	<b>8,0%</b>	<b>22,8%</b>	<b>Прочие расходы</b>				Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,9%	4,9%	10,9%
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																		
<b>Коммунальные платежи</b>																																																																				
Электричество	4,4%	2,8%	6,1%																																																																	
Водоснабжение и канализация	2,6%	1,4%	3,8%																																																																	
Отопление	5,6%	3,7%	7,5%																																																																	
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,6%</b>	<b>7,8%</b>	<b>17,4%</b>																																																																	
<b>Эксплуатационные платежи</b>																																																																				
Уборка внутренних помещений	2,9%	1,7%	4,1%																																																																	
Интернет и средства связи	1,9%	1,1%	2,7%																																																																	
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,4%	3,6%																																																																	
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%																																																																	
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	1,2%	3,6%																																																																	
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,8%	1,0%	4,6%																																																																	
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>15,4%</b>	<b>8,0%</b>	<b>22,8%</b>																																																																	
<b>Прочие расходы</b>																																																																				
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,9%	4,9%	10,9%																																																																	
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>	-	20 176,35	21 562,72	20 230,23																																																																
Коэффициент вариации		<b>3,80%</b>																																																																		
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ <p style="text-align: center;">, где</p> <p>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,  Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.</p>																																																																			
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	39,54%	41,30%	14,73%																																																																
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	2,52908	2,42131	6,78887																																																																
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		11,73926																																																																		



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Удельный вес аналога, %	-	21,544%	20,626%	57,830%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	4 346,79	4 447,53	11 699,14
<b>Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади</b>		<b>20 493</b>		

*\*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 КУ
чистая арендная ставка (без учёта эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%
Эксплуатационные расходы	да	да	нет	да
Доля эксплуатационных расходов	15,40%	15,40%	0,00%	15,40%
Коммунальные расходы	нет	нет	нет	нет
Доля коммунальных расходов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	87,40%	87,40%	72,00%	87,40%
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	<b>1,000</b>	<b>1,214</b>	<b>1,000</b>
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %		0,00%	21,40%	0,00%



### 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	<b>20 493</b>
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб./год с учетом НДС</b>	6 879 500

### 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-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4180-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoynykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>). Учитывая активность рынка коммерческой недвижимости г. Тюмени, а также величину общей площади и востребованность подобных объектов, примем вакантность на уровне 13,00% по верхней границе указанного диапазона.

Таблица 29. – Процент недозагрузки

#### Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и надосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

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, выгоднее 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 Statrielt, 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	0,66	0,87	0,77
3.	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,93
4.	Производственные помещения и здания	0,68	0,92	0,84

\* - 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
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб./год</b>	<b>6 879 500</b>
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	13,00%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	894 335
<b>Действительный (эффе́ктивный) валовой до-ход</b>	<b>руб./год</b>	<b>5 985 165</b>

## 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 СтатРиелт<sup>10</sup>, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 23,00% от ДВД как для офисных и других общественных помещений и зданий.

**Таблица 31. – Операционные расходы**

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

- 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, электроэнергия), 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 вопросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statriel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,30	0,23
3	Складские помещения и здания	0,05	0,21	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	0,21

Примечание:  
\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое 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 9,00% по нижней границе диапазона по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika->

<sup>10</sup> Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4182-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2026-goda>.



Таблица 32. – Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 10.04.2026 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 налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение 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 Statieft на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, 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 (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, 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	0,07	0,12	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах;
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;
3. 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 площадь	кв. м		335,70
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади	руб./кв. м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	<b>20 493</b>
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	335,7*20493	6 879 500
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	<a href="https://statieft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4180-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda">https://statieft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4180-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda</a>	13,00%
	руб. с учетом НДС	6879500*0,13	894 335
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	6879500-894335	5 985 165
Операционные расходы (ОР)	%	<a href="https://statieft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-">https://statieft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-</a>	23,00%



НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
		kommercheskoj-nedvizhimosti/4182-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2026-goda	
	руб. с учетом НДС	6879500*0,23	1 376 588
<b>Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))</b>	руб./год с учетом НДС	5985165-1376588	<b>4 608 577</b>
Ставка капитализации	%	<a href="https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda">https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda</a>	9,00%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	руб. с учетом НДС	4608577/0,09	<b>51 206 411</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	руб. без учета НДС		<b>42 672 009</b>



## 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 0,582.

#### 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 0,418.

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:

$c = ka \times a + kb \times b$ , где:

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

Для определения весовых коэффициентов, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности, которые содержатся в издании «Рекомендации 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, 2025.

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**

Неопределенность оценки рыночной стоимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>		
Универсальные производственно-складские объекты	13,7	23,7
Специализированные высококлассные складские объекты	15,1	25,2
Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,1	27,2
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1	28,7
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1	24,9
<b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>		
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6	22,0
Офисные объекты класса С и ниже	12,9	23,5
Объекты свободного назначения	12,6	22,6
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	16,5	27,8
<b>Торговая недвижимость</b>		
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9	24,3
Стрит-ритейл	11,6	18,1
Торговые площади	13,2	23,5
<b>Земельные участки</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	14,2	25,4
Земельные участки под коммерческую застройку	13,4	24,0
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	16,9	30,1
Земельные участки под жилую застройку	12,1	21,7
Земельные участки под объекты рекреации	17,1	27,9
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</b>		
Земельные участки под пашни	17,2	22,0
Земельные участки под кормовые угодья	18,1	22,6
Земельные участки под многолетние насаждения	18,2	23,0
Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,3	24,4
<b>Жилая недвижимость. Квартиры</b>		
Старый фонд	7,1	13,1
Массовое жилье советской постройки	7,0	12,9
Массовое современное жилье	6,0	11,7
Жилье повышенной комфортности	7,0	12,4
<b>Жилая недвижимость. Жилые дома</b>		
Дачи	8,7	15,5



Неопределенность оценки рыночной стоимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Дома	8,6	15,1
Таунхаусы	8,9	15,1
Коттеджи	8,6	15,2

**Таблица 35. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>		
Универсальные производственно-складские объекты	15,9	26,4
Специализированные высококлассные складские объекты	16,1	25,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8	27,3
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,9	32,4
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,0	30,0
<b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>		
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,6	24,3
Офисные объекты класса С и ниже	15,2	25,1
Объекты свободного назначения	15,0	25,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	17,4	28,9
<b>Торговая недвижимость</b>		
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,6	25,5
Стрит-ритейл	13,9	25,7
Торговые площади	14,9	26,6
<b>Земельные участки</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	16,7	30,1
Земельные участки под коммерческую застройку	15,9	26,7
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	19,4	30,9
Земельные участки под жилую застройку	17,4	25,7
Земельные участки под объекты рекреации	21,5	30,8
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</b>		
Земельные участки под пашни	20,8	32,5
Земельные участки под кормовые угодья	21,8	32,7
Земельные участки под многолетние насаждения	22,1	36,3
Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,3	34,0
<b>Жилая недвижимость. Квартиры</b>		
Старый фонд	13,5	20,0
Массовое жилье советской постройки	12,5	18,8
Массовое современное жилье	12,5	18,6
Жилье повышенной комфортности	12,7	19,4
<b>Жилая недвижимость. Жилые дома</b>		
Дачи	15,9	23,4
Дома	15,1	22,6
Таунхаусы	14,9	22,9
Коттеджи	15,5	22,7

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

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	41 913 823	42 672 009
Назначение оцениваемого объекта	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12,6	14,6
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	36 632 681	36 441 896
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	47 194 965	48 902 122



**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	41 913 823	0,582	42 672 009	0,418	42 230 745

**Таблица 38. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки**

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Кор-ка на этаж расположения <sup>11</sup>	Кор-ка на общую площадь <sup>12</sup>	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	28 687 345
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	7 305 919
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	6 237 481

<sup>11</sup> Величина поправки определена в соответствии с источником, отраженным в расчетной таблице в разделе 13.1.2 настоящего Отчета.

<sup>12</sup> 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.	4 028 926
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	38 201 819
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	46 259 671



## 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 – 2025. 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., 2025 г., стр. 344.

### Таблица 40. – Ставки капитализации для земельных участков

Таблица 327. Значения ставки капитализации. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Расширенный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,2%	6,8%	15,6%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,8%	6,6%	14,9%

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 10,80%.

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 площадь, кв.м	Доля в общей площади	Величина арендных 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	196 040



## 17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 42. – 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)	42 230 745
<b>В том числе:</b>	
Помещение площадью 249,40 кв.м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674	28 687 345
Помещение площадью 47,20 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679	7 305 919
Помещение площадью 39,10 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677	6 237 481
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	196 040

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:

**42 230 745 (Сорок два миллиона двести тридцать тысяч семьсот сорок пять) рублей, без учета НДС**

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

**38 201 819 руб. – 46 259 671 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:

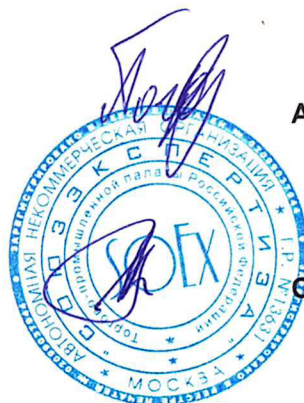
**196 040 (Сто девяносто шесть тысяч сорок) рублей, без учета НДС**

Оценщик 1 категории

А.В. Погорелова

Заместитель генерального директора

О.А. Польшгалова



---

## 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 предположении о сделке, совершаемой 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 которого 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 воспроизводства (стоимость воспроизводства) 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 равноценную 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 многоконтурного 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.

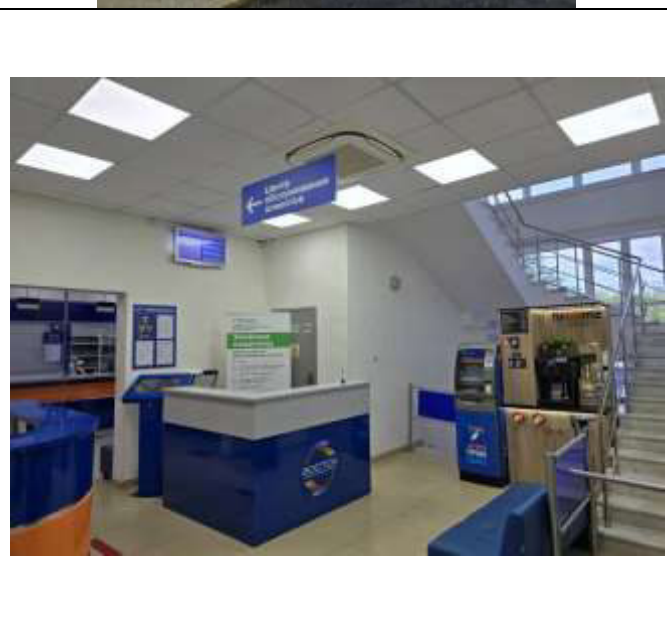
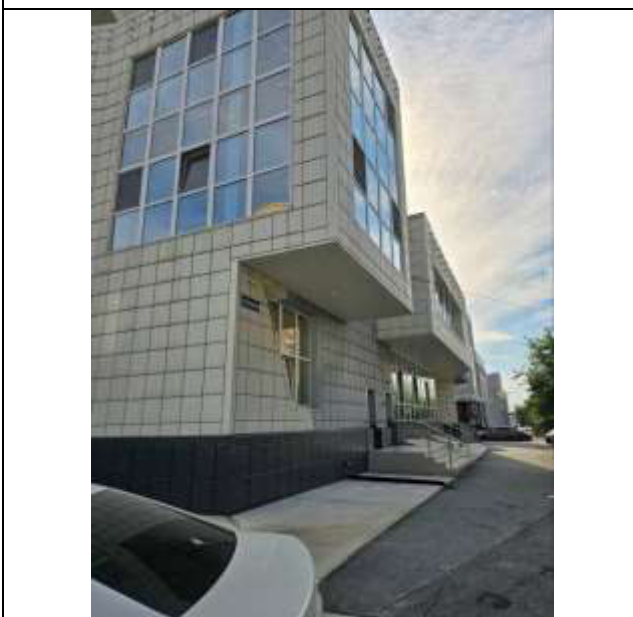
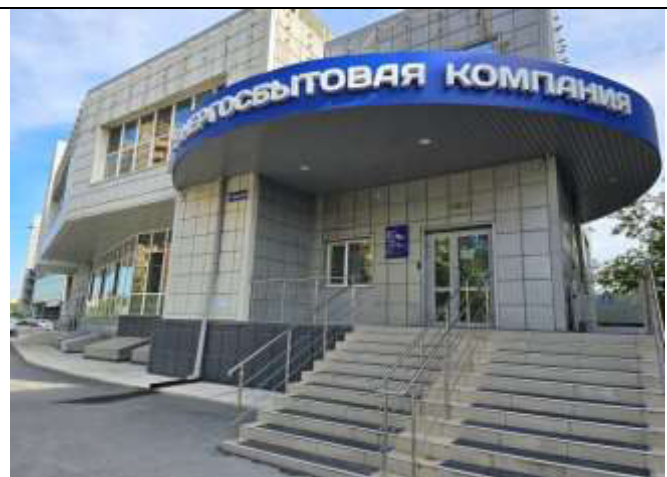
**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.



---

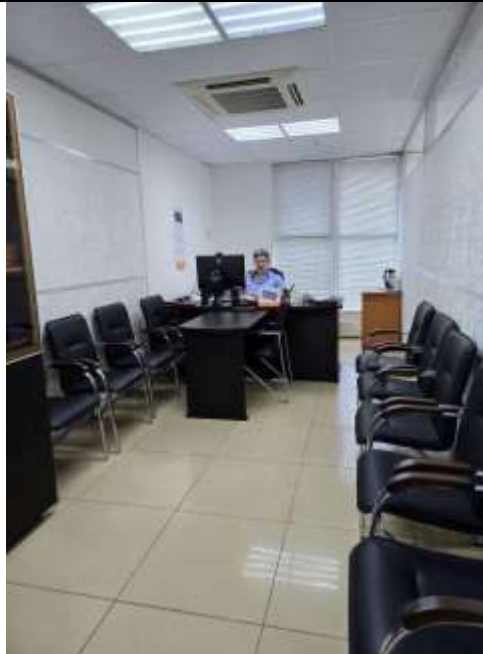
## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











---

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



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

## Аналог №1

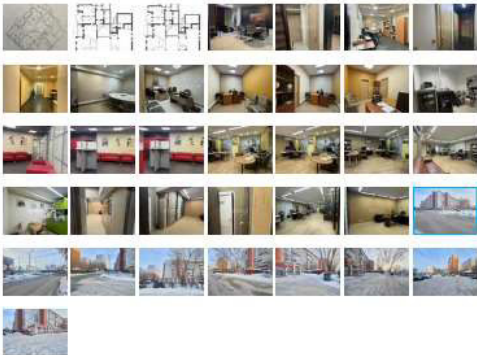

← ↻ 🔒 www.avito.ru Продам офисное помещение, 500 м² в Тюмени | Продажа коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито (7692775754)

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

### Продам офисное помещение, 500 м²

79 900 000 ₽  
за всё 🏠  
159 800 ₽ за м²

♥ В избранное 📄 Сравнить ⬇ Скачать презентацию



8 936 559-83-01

Написать сообщение  
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Тюмень Загородная недвижимость и Коммерция Компания

Надёжный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Куклева Дарья Владимировна

### О помещении

Общая площадь: 500 м²  
Этаж: 1  
Отделка: без отделки

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа



### Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Салтыкова-Щедрина, 59/1  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

**79 900 000 ₽**  
**за всё** 🏠

159 800 ₽ за м²

8 936 559-83-01

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

### Описание

Готовый бизнес. Выгодное предложение с отличной окупаемостью. В самом центре города Тюмени.  
Офисное помещение и долгосрочные арендаторы.  
Расположение на углу улиц Салтыкова -Щедрина и 50 лет Влкси. Закрытая территория со своей автостоянкой на более 30 мест.  
Выполнен качественный ремонт. 2 входа.  
Первая линия с улицы Салтыкова -Щедрина.  
Планировка - кабинетная. Грамотные решения по планировке, организации санитарных комнат и технических помещений и оборудования.  
Сигнализация и видеонаблюдение.  
Закрытый двор.  
Звоните и организуем для Вас просмотр в удобные для Вас день и время. Также организовываем возможность приобретения выгодной коммерческой недвижимости по хорошей ипотечной программе.  
Успейте, будьте первыми, такие варианты - редкость для истинных инвесторов.

Подходит для: Банк, Офис, OpenSpace

Код пользователя: 404  
Номер в базе: 1192702

### О здании

Тип здания: другой      Парковка: нет

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Тюмень Загородная  
недвижимость и Коммерция  
Компания



[Надёжный партнёр](#)   [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Куклева Дарья Владимировна

№ 7692775754 - 8 июня в 23:16 - 124 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

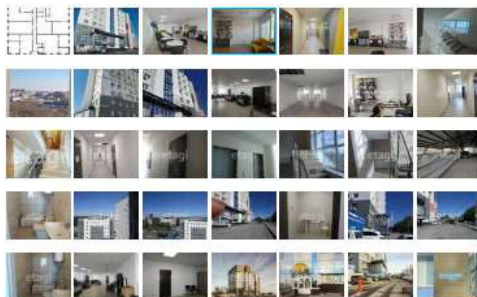
[https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_500\\_m\\_7692775754?context=H4sIAAAAAA AAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYa1daYmNjcGQ4VllpTXluljt9t9fbkT8AAAA](https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_500_m_7692775754?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYa1daYmNjcGQ4VllpTXluljt9t9fbkT8AAAA)



## Аналог №2

### Продам офисное помещение, 177.9 м²

♥ В избранное    ≡ Сравнить    ↓ Скачать презентацию



**25 000 000 ₽**  
**за всё**

140 528 ₽ за м²

8 936 561-45-20

Написать сообщение  
Онлайн

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Тюмень Загородная  
недвижимость и Коммерция  
Компания

Надежный партнер    Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Хусаинова Мариям Хасановна

#### О помещении

Общая площадь: 177.9 м²

Этаж: 9

Отделка: чистовая

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа



Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

25 000 000 Р за всё 📈

140 528 Р за м²

### Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 49с3 р-н Ленинский

Показать карту

8 936 561-45-20  
Написать сообщение  
Онлайн

### Описание

Покупай сейчас - плати потом! На данный объект доступна рассрочка на выгодных условиях

Прекрасное офисное помещение свободного назначения под любой вид деятельности и бизнеса в популярном Бизнес-центре "Пальмира". Первая линия. Готовы рассмотреть предложения по продаже с рассрочкой платежей и предложения по обмену на объекты недвижимости в Москве, в Санкт-Петербурге или в Тюмени. Большие просторные помещения, можно легкими перегородками спланировать любые отсеки и кабинеты по необходимости назначения офиса. Качественная отделка. Стены прошпатлёваны и отшлифованы по оштукатуренным по маякам поверхностям, окрашены с светлые тона. На полу уложена плитка. На потолке выполнена подвесная система типа "Армстронг". Окна пластиковые, из которых открывается панорамный вид окрестностей. В офисе качественно, в кафеле, обустроен свой санузел с душевой, имеется и общий. Два лифта - грузовой и пассажирский. Хорошая транспортная доступность. #ликвС

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

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

Этажи Тюмень Загородная недвижимость и Коммерция Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Хусайнова Мариям Хасановна

Подходит для:

Код пользователя: 334  
Номер в базе: 1177485

### О здании

Тип здания: другой Парковка: нет

Узнать больше о БЦ

№ 7500970167 · 22 мая в 18:32 · 101 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_177.9\_m\_7500970167?context=H4sIAAAA AAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoXOiJ4litzOjE2OiJHTTnwWWgwTkJWeHdZVFZnljt9bRSF0D8AAA A

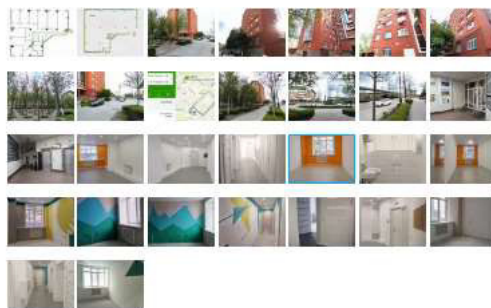


# Аналог №3

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 242.4 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



40 000 000 ₽  
за всё

165 017 ₽ за м²

8 919 921-04-28

Написать сообщение  
Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Самолет плюс

Компания

На Авито с 2012 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены  
яПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Хлопушина Ирина

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 242.4 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа



Купить отчет от 270 ₽ [Посмотреть пример отчета](#)

**40 000 000 ₽**  
**за всё** 📈

165 017 ₽ за м²

### Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Дзержинского, 15  
р-н Центральный

[Показать карту](#) ▾

8 919 921-04-28

[Написать сообщение](#)

🟢 [Онлайн](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

[Самолет плюс](#)

Компания

На Авито с 2012 года 🏆

[Надежный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Я!Помогаю](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Хлопушина Ирина

### Описание

**Ваш бизнес в самом сердце Тюмени!**

Продается (или сдается) статусное помещение площадью **242,4 кв.м** в бизнес-центре «Садовый посад». **По очень приятной цене.** Объект расположен на первой линии улицы Первомайской и примыкает к главной пешеходной артерии города – улице Дзержинского.

Это идеальное место для тех, кому важна узнаваемость бренда, безупречный имидж и комфорт клиентов.

**Ключевые преимущества:**

– **Уникальная локация:** Огромный пешеходный трафик «Тюменского Арбата» и близость правительственных учреждений гарантируют постоянный поток статусных клиентов.

– **Идеальная логистика:** Два входа и собственная зона разгрузки позволяют организовать работу максимально эффективно.

– **Пространство и свет:** Потолки высотой **3,5 метра** и большие окна наполняют помещение естественным светом. Свободная планировка позволит вам зонировать пространство под любые задачи: от open-space до кабинетно-коридорной системы.

– **Парковка в центре – больше не проблема:** У БЦ предусмотрены собственные парковочные места, дополнительно в 7 минутах ходьбы расположена большая наземная парковка для сотрудников и гостей.

**Технические детали:**

- Расположение: 1-й этаж, первая линия.
- Инфраструктура: 40 метров до остановки, в здании и рядом – кафе, банки, набережная и бульвар для прогулок в обеденный перерыв.
- Мобильные внутренние стены - возможность перепланировки по желанию.
- Современные коммуникации: видеонаблюдение, охрана и системы вентиляции.
- **Для кого это помещение:**
  - Представительский офис компании.
  - Медицинский центр или стоматология.
  - Бутик, шоурум или салон красоты премиум-класса.
  - Банковское отделение.
  - Хостел.
  - Обучающие классы.



– **Пространство и свет:** Потолки высотой **3,5 метра** и большие окна наполняют помещение естественным светом. Свободная планировка позволит вам зонировать пространство под любые задачи: от open-space до кабинетно-коридорной системы.

– **Парковка в центре – больше не проблема:** УБЦ предусмотрены собственные парковочные места, дополнительно в 7 минутах ходьбы расположена большая наземная парковка для сотрудников и гостей.

**Технические детали:**

- Расположение: 1-й этаж, первая линия.
- Инфраструктура: 40 метров до остановки, в здании и рядом – кафе, банки, набережная и бульвар для прогулок в обеденный перерыв.
- Мобильные внутренние стены - возможность перепланировки по желанию.
- Современные коммуникации: видеонаблюдение, охрана и системы вентиляции.
- **Для кого это помещение:**
  - Представительский офис компании.
  - Медицинский центр или стоматология.
  - Бутик, шоурум или салон красоты премиум-класса.
  - Банковское отделение.
  - Хостел.
  - Обучающие классы.

**Звоните и записывайтесь на просмотр!** Не упустите возможность занять топовое место в самой востребованной локации Тюмени.

**ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!** ПОКУПКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ НАШУ КОМПАНИЮ «САМОЛЕТ ПЛЮС» БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ!

**О здании**

Готовность: **в эксплуатации** Парковка: **на улице, бесплатная**  
Тип здания: **бизнес-центр** Количество парковочных мест: **20**  
Удалённость от дороги: **первая линия**

№ 8151414934 · 11 мая в 21:15 · 282 просмотра (+3 сегодня) Пожаловаться

**40 000 000 ₽**  
**за всё** 🏠

165 017 ₽ за м²

8 919 921-04-28

**Написать сообщение**  
Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

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

Самолет плюс  
Компания  
На Авито с 2012 года 🏆  
Надёжный партнер | Реквизиты проверены | Помогаю  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Хлопушина Ирина

[https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_sarendatorom\\_v\\_tsentre\\_7633637045?context=H4sIAAAA AAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzVHhNYjZoN0dEVENvVkZxIjt9ft8bej8AAAA](https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sarendatorom_v_tsentre_7633637045?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzVHhNYjZoN0dEVENvVkZxIjt9ft8bej8AAAA)




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

## Аналог №1

← → 🔍 ↻ 🛡️ www.avito.ru Свободного назначения в Тюмени | Аренда коммерческой недвижимости в Тюмени | Авито (7555615716)

### Свободного назначения

♥ В избранное 📏 Сравнить ⬇ Скачать презентацию



1 500 ₽  
в месяц за м<sup>2</sup> 📈  
1 500 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 611 100 ₽

8 924 038-53-95

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Артем Юдин  
Арендодатель  
На Авито с 2017 года  
Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 407.4 м <sup>2</sup>	Мощность электросети: 30 кВт
Аренда части: возможна	Тип аренды: прямая
Этаж: 2	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 4 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.



Общая площадь: 407.4 м²  
Аренда части: возможна  
Этаж: 2  
Высота потолков: 4 м

Мощность электросети: 30 кВт  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

**1 500 Р**  
**в месяц за м²**

1 500 Р в месяц за м², залог 611 100 Р

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. Республики, 42  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

### Описание

Помещение на первой линии, второй этаж, два входа. Здание нежилое. Отлично подойдёт под офис, кафе, бар. Можно арендовать часть.

### О здании

Тип здания: бизнес-центр    Парковка: на улице

№ 7555615716 · 2 июня в 11:42 · 1412 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 924 038-53-95

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Артем Юдин  
Арендодатель  
На Авито с 2017 года



Документы проверены

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

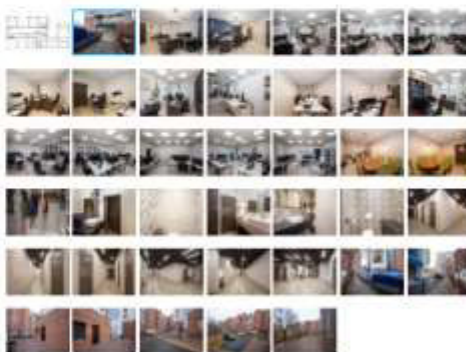
[https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_7555615716?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_MD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHYTZiZDdPenlja2xZNnpuljt9ad-Gwj8AAAA](https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7555615716?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHYTZiZDdPenlja2xZNnpuljt9ad-Gwj8AAAA)



## Аналог №2

### Сдам офисное помещение, 544 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



**816 000 Р**  
в месяц

18 000 Р в год за м², залог 816 000 Р

8 909 185-41-05

Написать сообщение  
Отправит около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Метрика Недвижимость

Компания в сети  
Подписаться



1140 объектов в работе

31 лет на Avito

Александр  
Контактное лицо

#### О помещении

Общая площадь: 544 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая



### Расположение

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

[Показать карту](#)

### Описание

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!  
НДС к стоимости

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 санузлом (душ)
  - Отдельным входом
  - Паркингом

Подходит для:

- Головного офиса компании
- Регионального представительства
- Юридической/консалтинговой фирмы
- Финансовой организации
- Медицинского центра
- Премьального координга

Позвоните или зайдите для просмотра в удобное время! Номер объекта: 3942675

### О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

816 000 Р  
в месяц

18 000 Р в год (за всё), всего 816 000 Р

8 909 185-41-05

Написать сообщение  
Отвечает около 20 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

### Метрика Недвижимость

Клиент Avito

Подписаться



Александр  
Контактный лист

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_ofisnoe\_pomeschenie\_544\_m\_7732933583?context=H4sIAAAAAAA  
A\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4lJtZ0jE2OiJCREVXYklGcHFWN2xad0tzlJt9w5HS\_D8AAAA



## Аналог №3

### Офис, 257.4 м²

♥ В избранное    ⚙ Сравнить    ↓ Скачать презентацию



 **Онлайн-показ**  
Посмотрите по видеосвязи >

#### О помещении

Общая площадь: 257.4 м²  
Этаж: 4  
Высота потолков: 4 м  
Отделка: чистовая

Планировка: **открытая**  
Тип аренды: **прямая**  
Платежи включены: **коммунальные, эксплуатационные**

**1 650 Р**  
**в месяц за м²** 📈

19 800 Р в год за м², залог 424 710 Р

8 924 038-80-04

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Аванстрой  
Компания  
На Авито с 2020 года



Рекапозиты проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Высота потолков: 4 м  
Отделка: чистовая

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

**1 650 Р**  
**в месяц за м²**

19 800 Р в год за м², залог 424 710 Р

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Тюменская обл., Тюмень, ул. 50 лет Октября, 14  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

### Описание

Предлагаем в аренду обособленную офисную площадь, расположенную на 4 этаже МФК Магеллан. Качественный современный офис, возможна аренда мебели.

### О здании

Тип здания: бизнес-центр  
Класс здания: А

Парковка: в здании

8 924 038-80-04

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Аванстрой  
Компания  
На Авито с 2020 года  
Реквизиты проверены



11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 7678035190 - 26 мая в 07:50 - 132 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_v\\_tsentre\\_1y\\_etazh\\_8049758156?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqZldSWk5nZTVKUIVqVGtSIjt9ZICAI8AAAA](https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_1y_etazh_8049758156?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqZldSWk5nZTVKUIVqVGtSIjt9ZICAI8AAAA)



---

**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»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

28.07.2021 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38



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

ОГРН 112660002429, 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

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38

сайт: [www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru), mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

21.04.2026г. № 207-В/2026

На № 201-З/2026 от 20.04.2026

**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 АНО «СВОД-ЭКСПЕРТИЗА» ТПФ РФ, что **Павлова Анастасия Викторовна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» с 26 июля 2021 года за регистрационным номером 1095.

Права осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

**Квалификационные аттестаты**

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата аннулирования
1.	Оценка недвижимости	040265-1	27.06.2024	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	

Общий стаж с 01.09.2015

Стаж трудовой деятельности с 01.09.2015

**Сведения о юридических лицах, с которыми оценщик заключил трудовой договор**

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Страхование
1.	Автономная некоммерческая организация «СОВОЭЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации	1027739381548 от 15.10.2002	8-495-660-58-68 order@soex.ru	Места нахождения: 125009, Россия, г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 13/17, строение 1, ...	160 000 000Р, №250005-035-000043, период: 24.04.2025-23.04.2026, Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», Лицензия СИ №1834 от 01.02.2016г., Контактная информация: 115035 Россия, Московская область, г. Москва, Садовническая набережная, д. 23

**Информация о договорах страхования ответственности**

№	Сумма	Номер договора	Начало действия	Окончание действия	Наименование страховщика	Лицензия страховщика	Сайт страховщика
1.	30 000 000Р	2500SB40R7627	07.09.2025	06.09.2026	САО "ВСК"	Лицензия СИ №0621 от 11.09.2015г.	<a href="https://vsk.ru">https://vsk.ru</a>
2.	300 000Р	ТРЛ-2500308-96-340	01.06.2025	31.05.2026	ООО "АМТ-Страхование" филиал в г. Екатеринбург	Лицензия СИ №0436 от 11.05.2021	<a href="https://www.amt-insurance.com">https://www.amt-insurance.com</a>

Образована выданных в средства компенсационного фонда отсутствуют

**Информация об образовании**

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Повышение квалификации	НОУ ДПО "Институт профессионального образования"	Международные стандарты оценки	Международные стандарты оценки	772410195888	02.10.2020
2.	Переподготовка	НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"	772410225550	16.04.2020
3.	Высшее	ФГБОУ ВПО "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А."	Бакалавр по направлению подготовки "Экономистка"	Бакалавр по направлению подготовки "Экономистка"	1064040004357	30.06.2015

Количество подписанных ответов об оценке:



2025 г. - 31 отчетов (неоднажды-11)

2024 г. - 47 отчетов (неоднажды-40, выездной участок-7)

Сведения о результатах проводимых проверок:

№	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Основание	Результат
1.	Плановая	10.11.2023	01.12.2023	Утвержденный план	Нарушений не выявлено.

Сведения о мерах дисциплинарного воздействия:

Меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Сведения о поступивших жалобах:

Жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Данные сведения представлены по состоянию на «21» апреля 2026г.

Дата составления выписки «21» апреля 2026г.

Руководитель 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

# ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

13-05-356

Дата выдачи

30 июля 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Козлова**

**Анастасия Викторовна**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**БАКАЛАВР**

Протокол № 9 от «27» июня 2015 г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии  
/ Руководитель образовательной  
организации



Васильев В.М.

Лобачева Г.В.

БЛОК 2102-КН001.08.



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

Предшествующий 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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Страница 1



Негосударственное образовательное частное  
учреждение высшего образования  
«Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

проше(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении  
высшего образования «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса) "  
в объёме 850 часов

Решением от

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**772410225550**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**050573**

Город

**Москва**

Дата выдачи

**16 апреля 2020 года**



Председатель комиссии

Губкобыдтисель

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Независимое образовательное учреждение  
Дополнительного профессионального образования  
"Институт профессионального образования"

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Погорелова**

**Анастасия Викторовна**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ДПО "Институт профессионального  
образования"

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772410195888**

по дополнительной профессиональной программе

Документ о квалификации

**Международные стандарты оценки**

Регистрационный номер

001089/2020

Города

Москва

Дата выдачи

02.10.2020

в объёме  
18 часов



Руководитель Ю. В. Усова

Секретарь

Е. В. Анискина



# 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 «ФСО» Москва 2021. - 67 стр. - 67 124-802





025012 - KA1



СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов  
Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

« 11 августа 1994 г.

г. Саратов  
Козлова

и Анастасия Викторовна  
гражданка Российской Федерации

« 06 января 1994 г.

г. Саратов

заключили брак  
14.08.2015 года  
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:  
мужу Погорелов

жене Погорелова

Место государственной регистрации  
отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи « 14 августа 2015 г.

Руководитель органа  
управления по делам гражданского состояния

М. П. Песюта

И-ПУ № 528528

Годов, МРФ, Москва, 2015, 48л.



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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,039%. от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «07» сентября 2025 г. по «06» сентября 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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»



**А.В. Лебедев**



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 260005-035-000038 от 11.03.2026 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «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.energo-garant.ru](http://www.energo-garant.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:	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ Адрес: 125375, г. Москва г. ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 40703810612250000007 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семеновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р. Бизатов
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, подписанном 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. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • 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: <b>160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия по настоящему договору составляет <b>52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп.</b> 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (дважды) вносомы в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 апреля 2026 г.; - второй взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2026 г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового вноса) 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 был 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 Страхователем дней на оплату просроченных взносов. Уплатившая Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>24 апреля 2026 г. по 23 апреля 2027 г.</b> 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 в 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	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. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки).





---

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА





Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976376		Кadaстровый номер: 72:23:0216003:5651	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Аренда	
	предмет:	весь объект	
	дата государственной регистрации:	10.01.2017 15:11:23	
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5651-72:001/2017-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.01.2017 по 14.09.2065 с 10.01.2017 по 14.09.2065	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325 Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица на основе государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809714214779908102310408137040 Идентификатор: 07703970-05A0FAA63020A081A РОСАДАСТР Дата создания: 23.12.2023 в 09:01:20:23	инициалы, фамилия


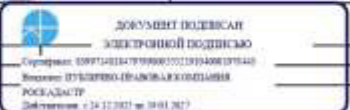
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976376		Кadaстровый номер: 72:23:0216003:5651	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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	Правопритязания 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809714214779908102310408137040 Идентификатор: 07703970-05A0FAA63020A081A РОСАДАСТР Дата создания: 23.12.2023 в 09:01:20:23	инициалы, фамилия



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок тип объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 5	
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976376				
Кадастровый номер:		72.23.0216003.5653		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:500		Основные обозначения		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

**Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области**  
полномочный орган регистрационной службы

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 05.06.2026, поступившего на рассмотрение 05.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение тип объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов 3		
Всего листов выписки: 6		
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976381		
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, м2:	249.4	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № покровный 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 специального 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	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976381			
Кадастровый номер:		72-23-0216003-5674	
Получатель выписки:		Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "1" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	инициалы, фамилия
	Сертификат: 80971421477998010213104081370440 Выдано: 07.03.2019 09:46:56 (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) РОСАДАСТР Действителен с 24.12.2017 по 30.01.2023	

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

## Сведения о зарегистрированных правах

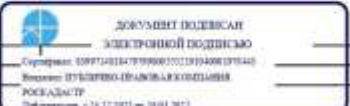
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976381			
Кадастровый номер:		72-23-0216003-5674	

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:		Аренда
	предмет:		Нежилое помещение, расположенное по адресу: Томская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1, площадью 251.1 кв. м., с кадастровым номером 72-23-0216003-5674
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:38:28
	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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергообъёмная 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-ГЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	инициалы, фамилия
	Сертификат: 80971421477998010213104081370440 Выдано: 07.03.2019 09:46:56 (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) РОСАДАСТР Действителен с 24.12.2017 по 30.01.2023	




Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976381		Кадастровый номер: 72-23-0216003-5674	
		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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1, площадью 249,4 кв.м., с кадастровым номером 72-23-0216003-5674	
	дата государственной регистрации:	10.11.2025 14:45:43	
	номер государственной регистрации:	72-23-0216003-5674-72/041/2025-7	
	срок, на который устанавливается 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-ПП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России	
полное наименование должности		 инициалы, фамилия	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976381		Кадастровый номер: 72-23-0216003-5674	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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	Правопритязания 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	



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: 6
05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976381			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674		Номер этажа (этажей): цокольный этаж	
			
Масштаб 1:200			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 809714214779980010213914081370440 Идентификатор: 077039780-09A06A4E0001000018 РОСКАДЕСТР Дата выдачи: 13.12.2021 № 0901.2021	инициалы, фамилия

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области  
 филиал государственного органа регистрации недвижимости

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 05.06.2026, поступившего на рассмотрение 05.06.2026, 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
05.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76976401	
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, кв.м:	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 специального 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	
полное наименование должности		Сертификат: 809714214779980010213914081370440 Идентификатор: 077039780-09A06A4E0001000018 РОСКАДЕСТР Дата выдачи: 13.12.2021 № 0901.2021	инициалы, фамилия



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976401			
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	инициалы, фамилия
	Сертификат: 809714214779980010213104081370440 Выдано: 07.03.2019 09:59:15 РОСАДСТР Действителен с 24.12.2017 по 30.03.2023	

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976401			
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:		Аренда
	предмет:		Нежилое помещение, расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6, площадью 45,9 кв.м., с кадастровым номером: 72-23-0216003-5679
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:38:28
	номер государственной регистрации:		72-23-0216003-5679-72-053/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергобытовая 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-ГЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	инициалы, фамилия
	Сертификат: 809714214779980010213104081370440 Выдано: 07.03.2019 09:59:15 РОСАДСТР Действителен с 24.12.2017 по 30.03.2023	





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: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976401			
Кадастровый номер: 72.23.0216003.5679		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1:200			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 80972421847899801022191408197640                  Выдано: 07.03.2016 09:40:56 (MSK+04:00)                  РОСКАДАСТР                  Сделано: 13.12.2021 в 09:01:30/3</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области  
 отдел исполнительного 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 05.06.2026, поступившего на рассмотрение 05.06.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976390	
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, кв.м:	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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям введеного дома социального использования или введеного 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 <small>Сертификат: 80972421847899801022191408197640                  Выдано: 07.03.2016 09:40:56 (MSK+04:00)                  РОСКАДАСТР                  Сделано: 13.12.2021 в 09:01:30/3</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976390			
Кадастровый номер:		72.23-0216003-5677	
Получатель выписки:		Скорякова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "1" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 89873401479990810010104081070440          Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСЦИФРА          Делопечать: 4 24 127801 от 30.01.2017</small>	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

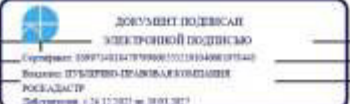
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976390			
Кадастровый номер:		72.23-0216003-5677	

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 сделок, 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:		Аренда
	предмет:		Нежилое помещение, расположенное по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7, площадью 38,8 кв.м., с кадастровым номером 72.23-0216003-5677
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:38:28
	номер государственной регистрации:		72-23-0216003-5677-72-053/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлено 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-ГЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 89873401479990810010104081070440          Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСЦИФРА          Делопечать: 4 24 127801 от 30.01.2017</small>	инициалы, фамилия



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976390		Кадастровый номер: 72-23-0216003-5677	
		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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:	Зачтение регистрации	
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Томская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7, площадью 39,1 кв.м., с кадастровым номером 72-23-0216003-5677	
	дата государственной регистрации:	10.11.2025 14:45:43	
	номер государственной регистрации:	72-23-0216003-5677-72/041/2025-9	
	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 основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
		Постановление о запрете регистрационных действий, № 453519/25/98066-ПП, выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области ГМУ ФССП России	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДВЕСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 89875401479990810013010408107540 Выдано: 07/03/2010 ПРАВОСЛАВЕНСКОЕ РОСАДАСТР Длительность: 1.24.12.2021 по 30.01.2023	
		инициалы, фамилия	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976390		Кадастровый номер: 72-23-0216003-5677	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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	Правоприращающие 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		 ДОКУМЕНТ ПОДВЕСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 89875401479990810013010408107540 Выдано: 07/03/2010 ПРАВОСЛАВЕНСКОЕ РОСАДАСТР Длительность: 1.24.12.2021 по 30.01.2023	
		инициалы, фамилия	



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: 6
05.06.2026г. № КУВН-001/2026-76976390			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1:200			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 8987540134793996810010104081070440          Выдано: 07.03.2016 09:40:06 АС «СРО ИСПОЛНИТЕЛИ»          РОСНАДСТР          Идентификатор: 0.24.12.2021.00.00.01.0073</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия





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). 4. Наложить арест на 100 % долей в уставных капиталах ООО «Предприятие проектного финансирования» (ИНН 7704874921), ООО «Сибирь-Холдинг» (ИНН 8602246486), ООО «Нижеартовская 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 исключая, в отношении должника (тип должника: юридическое лицо): АО НПФ Профессиональный, ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325, УИП 124000000009961519876, адрес должника: 107045, Россия, г. Москва, округ Красносельский, пер. Просвирнин, д. 4, в пользу взыскателя: Генеральный прокурор Российской Федерации, адрес взыскателя: 125993, Россия, г. Москва, 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 Определением от 05.12.2025 Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-6582/2025.

отмена обеспечительных мер Определением 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 Ф3 от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Вложения:

3\_3\_5024666067810039388.pdf, хеш файла +u1RzHf/Y7MKuD32gXg1NffBrPuHifxEtdI43GyEXyQ=

3\_2\_6481544047246749090.pdf, хеш файла fhBkF7yaAwoE3i2XSnRWe+GDYx2D4ekR9OaWUZqsLEQ=

3\_1\_8223497665169107544.pdf, хеш файла NOVtqr1h/lp9+hhMadHiBVNJHT8ehS6BBKshuh+JNXc=

Заместитель начальника отдела - заместитель старшего

Могилевская Оксана Ивановна

судебного пристава

Старший лейтенант внутренней службы

Результат проверки ЭП: Подпись верна



Вид документа: О\_IP\_ACT\_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/namespace/order\\_fssp/2022/1](http://www.fssp.gov.ru/namespace/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 плата<sup>1</sup>

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:

$$АП = Супксз * Пл * Кдоп * Кнр * Кд, \text{ где:}$$

АП – годовой размер арендной платы;

Супксз – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдоп – дополнительный (понижающий) коэффициент;

Кнр – 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.

<sup>1</sup>Получение информации о состоянии расчетов по долговору, формированию актов сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме онлайн на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.tyumen.gov.ru) в разделе «Электронные услуги» - «Платежные услуги» - «Платежи за аренду». Контактный телефон: 8(3452) 23-11-11. Интернет-адрес: www.tyumen.gov.ru

*Получено 22.10.17 АД ВХ201702282*



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 договора<sup>2</sup>, а также с изменением сведений, указанных в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего договора<sup>3</sup>.

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, неразрывно 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

<sup>2</sup>Ознакомление 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.admtjumen.ru](http://www.admtjumen.ru)) в подразделе «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых и правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале прозрачной информации ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru))

<sup>3</sup>Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме онлайн на официальном сайте органа государственного учета ([www.uzgov.gov.ru](http://www.uzgov.gov.ru)) в подразделе «Справочная информация» раздела «Информация» сайта в разделе «Информация» раздела «Электронные услуги и сервисы»



---

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).





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 свидетельства на право собственности, право хозяйственного ведения или иных правоустанавливающих документов на компетенции в Объекте	Площадь земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергосбытовая компания «Восток», ИНН 7705434505 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Ромашев Максим Павлович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-5108/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-5122/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-5125/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-5132/2.	465,67
2	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701109908 105002, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11	Президент Зверев Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-7106/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-7109/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-7110/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/2016-7108/2.	457,63

Начальник отдела договорных отношений



Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «СК «Восток»



Президент НПФ «Профессиональный» (АО)



### РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок на момент заключения настоящего договора составляет:

Дата	Размер арендной платы по кварталам, (Ал)			
	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 № 40101810300000010005 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: 72010148100070500

И.о. начальника отдела экономики

  
\_\_\_\_\_  
Е.В. Кузьмина



Негосударственный пенсионный фонд  
"Профессиональный" (АО)

  
\_\_\_\_\_  
Ю.А. Зверев



### 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 05012 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

Генеральный директор  
АО "ЭК "Восток"



Е.В. Кузьмина



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

15.10.2016.



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, расположенном 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. Площадь 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

Адрес: 625004, г. Тюмень,  
ул. Сакко, д. 30, корпус 1  
Телефон: (3452) 69-01-69

**Арендатор**  
НПФ «Профессиональный» (АО)

ИНН 7701109908  
ОГРН 1147799010325  
Адрес: 101000, город Москва,  
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5

Начальник отдела договорных  
отношений

  
Д.И. Делев  
подпи  
М.П. 

Президент

  
Ю.А. Зверев  
М.П.   
05.10.2021

Настоящее соглашение поставлено на учёт 20.09.2021 № 30600-23-32/236-2 в Департаменте имущественных отношений Тюменской области.



23-66084



Лицевой счет: 72010148100070530

Приложение  
к соглашению № 30600-23-32/236-2  
от 20.08.2021

#### РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$Ап = Сулксз \times Пл \times Кдоп \times Кнр \times Кд,$$
 где:

**Ап** размер арендной платы за земельный участок, руб. в год;  
**Сулксз** удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка руб.кв.м.;  
**Пл** площадь земельного участка, предоставленного в аренду, кв.м.;  
**Кдоп** дополнительный (понижающий) коэффициент арендной платы;  
**Кнр** коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;  
**Кд** коэффициент детализации в %.

Дата	Сулксз	Пл	Кд	Кдоп	Кнр	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
						1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
04.08.2021	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/ОУФК по Тюменской области г. Тюмень,  
Номер счета банка получателя (к/с) 40102810845370000060, 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 земельных отношений



Ю.С. Зверев



Президент НПФ "Профессиональный" (АО)

Ю.А. Зверев

05.10.2021



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 тринадцать 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 арендуемые 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 отдельные улучшения арендуемых Помещений. Произведенные отдельные 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 осуществляет  
«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

### 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



**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 прошито, пронумеровано и скреплено печатью пять листов



**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 принадлежностями 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 осуществляет  
«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

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ТЭ-2017-1010, ID:482



Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «12» сентября 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 (КС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (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» августа 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 31.12.2030 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 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;
- Клининг;
- 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.: Романов 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: 72:23:0216003-5678-72/053/2018-1

Регистратор: **К.У. 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: 72:23:0216003-5679-72/053/2018-1

Регистратор: **К.У. 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: 72:23:0216003-5674-72/053/2018-1

Регистратор: **К.У. 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: 72:23:0216003-5678-72/053/2018-1

Регистратор: **К.У. 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: 72:23:0216003-5678-72/053/2018-1

Регистратор: **К.У. 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 принадлежностями 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 осуществляет  
«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

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ТЭ-2017-1010, ID:482



Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «12» сентября 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 (КС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (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» января 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 (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 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 четыре сот 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;
- Клининг;
- 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.: Ромашов М.П.  




**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 четырнадцать 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 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;

– **104 970,09 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,

1

Per. номер WSSDOCS: ДС-В-2020-12096, ID:5834



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**

2

Reg. номер WSSDOCS: DC-B-2020-12006, ID:5834



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: 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».

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.П.

3

Reg. номер WSSDOCS; ДС-В-2020-12096, ID:5834



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области  
(Управление Росреестра по Томской области)

№ регистрации округа: \_\_\_\_\_  
 Процедура государственной регистрации сделки с недвижимостью

Дата регистрации: 04 ИЮН 2021  
 № регистрации: 50/23/0210/2021/003  
 Регистратор: РОМАНОВА К.О.

12/047/2021-4

  
 М.Т. Ромашин



Генеральный директор  
 АО «ЭЖ «Восток»»

Принято и скреплено печатью на 3 листах



**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 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 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%) –

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-2021-7248, ID:5834



**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 четырнадцать 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» FXQ32M7V1B – (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 Томской области  
(Управление Росреестра по Томской области)

Номер регистрационного округа 72  
Подпись государственная регистрация  
дополнительного соглашения

Дата государственной регистрации 01.06.2014  
Номер документа государственной регистрации 50:01/2014/001/5634-72/04/01/14-1  
Подпись государственная регистрация 01.06.2014



*[Handwritten signature]*  
М.П. Романцев

Генеральный директор  
АО «ЭК «Восток»

Принято и скреплено печатью на 4 листах



**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 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/



Reg. номер WSSDOCS: ДС-В-2021-8262, ID:5834



**Дополнительное соглашение № ДС-В-2021-8262  
к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016**

г. Тюмень

«29» 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/  


Reg. номер WSSDOCS: ДС-В-2021-8262, ID:5834



**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 настоящее 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 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» FXQ32M7V1B – (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:**

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_/Ю.А. Зверев/

\_\_\_\_\_/А.В. Быков/

Передан через Диадок 10.01.2024 10:49 GMT+03:00  
a89e3df3-2129-45e7-8c67-32b5c8e0c5b  
Страница 1 из 3

Reg. номер WSSDOCS: ДС-В-ТМН-2023-4231, ID:3608



**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 днём 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/





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

	Организация, сотрудник:	Доверенность: рег. номер, период действия и статус:	Сертификат: серийный номер, период действия:	Дата и время подписания:
Подписи отправителя:	НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО) ЗВЕРЕВ КИРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ПРЕЗИДЕНТ	Не требуется для подписания	40601D00CD1F236AC66020F1634 96D9E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	10.01.2024 10:49 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	0425FD76005E8065A04146D76F- 3BFC6228 с 14.08.2023 10:08 по 14.08.2024 10:04 GMT+03:00	11.01.2024 06:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



3/105  
R

# Технический паспорт

*г. Тюмень,  
ул. Чернышевского, 1  
корпус 3*

г. Тюмень









## 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 конструктив. элем. по сборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	износ в %	% износа к строен (гр.7*гр.8)/100	тек. изм. износ в %			
									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	ж/б плиты перекрытия	8	1	8,0						
		между-этажн.	ж/б плиты перекрытия									
		надпод-вальн	ж/б плиты перекрытия									
4	крыша	мягкая кровля		11	1	11,0						
5	полы	бетон, линолеум, плитка		9	1	9,0						
6	проемы	оконные	2-ые створные	10	1	10,0						
		дверные	филенчатые, металлические									
7	внутренняя отделка	штукатурка, окраска, побелка, обои		6	1	6,0						
8	сан. и электротехн. устройства	отопле-ние	есть	19		14,6						
		водопро-вод	есть									
		канализа-ция	есть									
		г. водо-снабжение	есть									
		вентиля-ция	нет						-4			
		газоснабже-ние										
		ванны										
		телефон	есть									
		электро-освещ.	есть									
		телевид.										
		радио	нет							-0,4		
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0						

итога 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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Износ												

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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

**VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.**

в ценах 1991г.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:						стоимость измерителя с поправкой	кол-во (объем-м, куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях	
						удел. вес	на превышение объема	клим район	х-ты удар	на материал стен							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A4	Учрежденческое	28	90	м3	26,4	0,956		1,07	1,3570 1,4287				52,36	4928	258030,08	0	258030,08



### IX. Техническое описание служебных построек

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
ны и перегородки												
крытия												
ца												
ы												
змы												
злочные работы												
тросвещение												
ие работы												
Итого												
Износ												

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
ы и перегородки												
крытия												
ца												
ы												
змы												
злочные работы												
тросвещение												
ие работы												
Итого												

### X. Исчисление стоимости служебных построек

в ценах 1991г.

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:								стоимость измерителя с поправк.	кол-во (объем-м, куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					удел. вес	груп. Кап.	илим район	к-ты удар									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	





ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогательн. площадь	высота помещен. по внутр. обмеру
A4	Учрежденческое	Подвал	1	Кладовая	4.90		4.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	2	Кладовая	6.50		6.50	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	3	Пом.убороч.инвентаря	1.00		1.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	4	Коридор	17.10		17.10	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	5	Серверная	5.40	5.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	6	Подсобное помещение	3.90		3.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	7	Коридор	37.20		37.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	8	Курительная комната	8.00		8.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	9	Комната водителей	14.80		14.80	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	10	Архив	14.60	14.60		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	11	Тепловой пункт	17.30		17.30	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	12	Архив	17.80	17.80		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	13	Переговорная	23.40	23.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	14	Коридор	8.40		8.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	15	Кухня	31.20		31.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	16	Санузел	2.40		2.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	17	Гардеробная	18.00		18.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	18	Гардеробная	6.90		6.90	3.46
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					238.80	61.20	177.60	
A4	Учрежденческое	Первый	1	Кабинет	22.60	22.60		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	2	Санузел	3.30		3.30	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	3	Кладовая	6.60		6.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	4	Коридор	17.20		17.20	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	5	Кабинет	17.50	17.50		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	6	Кабинет	39.20	39.20		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	7	Кабинет	16.10	16.10		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	8	Кабинет	10.40	10.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	9	Коридор	15.40		15.40	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	10	Кабинет	28.40	28.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	11	Операционный зал	34.80	34.80		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	12	Электроинтовал	6.90		6.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	13	Кабинет	12.00	12.00		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	14	Коридор	4.10		4.10	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	15	Пост охраны	4.60		4.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	16	Пост охраны	3.50		3.50	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	17	Коридор	3.30		3.30	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	18	Холл	23.90		23.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	19	Коридор	1.90		1.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	20	Коридор	1.70		1.70	3.84
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					273.40	181.00	92.40	
A4	Учрежденческое	Второй	1	Кабинет	46.20	46.20		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	2	Санузел	2.40		2.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	3	Коридор	2.70		2.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	4	Кабинет	17.60	17.60		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	5	Кабинет	17.70	17.70		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	6	Коридор	57.70		57.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	7	Кабинет	39.90	39.90		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	8	Кабинет	13.50	13.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	9	Кабинет	27.00	27.00		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	10	Санузел	1.30		1.30	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	11	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	12	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	13	Санузел	1.40		1.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	14	Коридор	6.00		6.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	15	Кабинет	42.80	42.80		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	16	Кабинет	18.10	18.10		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	17	Кабинет	17.50	17.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	18	Кабинет	8.10	8.10		2.97
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					321.90	248.40	73.50	
A4	Учрежденческое	Третий	1	Кабинет	17.50	17.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	2	Кабинет	21.60	21.60		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	3	Санузел	3.50		3.50	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	4	Коридор	5.10		5.10	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	5	Кабинет	13.50	13.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	6	Кабинет	25.40	25.40		2.73
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					85.60	78.00	7.60	

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 1





ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогательная площадь	высота помещен. по внутр. обмеру
A4	*****	Подвал	I	Лестничная клетка	8.10			3.46
A4	*****	Подвал	II	Лестничная клетка	16.20			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 ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ :					113.30	0.00	0.00	

Лист экспликации № 1





# Негосударственный пенсионный фонд **Профессиональный**

Адрес: 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
Красносельский, пер. Проспекта, д. 4  
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701109908/770801001  
р/с 4070181089500001960  
Банк ГПБ (АО), г. Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525823

исх. № ИСХ202606111  
от 11.06.2026

**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 31 мая 2026 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составляет 215 951 496,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 31.05.2026
г. Курган ул. Неижина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	55 496 936,00
г. Курган, ул. Неижина, д. 3 (земельный участок)(45:25:070105:159)	6 166 326,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	43 782 839,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок)(66:41:0401033:16)	3 293 265,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	27 609 367,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	7 031 386,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	6 003 097,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	23 458 662,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	21 934 248,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	21 175 370,00
<b>Итого</b>	<b>215 951 496,00</b>



Расчетная остаточная стоимость имущества на 31.05.2026 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 31.05.2026 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 31.05.2026 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 (2 - 3)
г. Курган ул. Неужина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	58 200 913,22	15 735 513,22	42 465 400,00
г. Курган, ул. Неужина, д. 3 (земельный участок)(45:25:070105:159)	1 408 680,00	0,00	1 408 680,00
г. Екатеринбург, ул. Радичева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	24 000 000,14	35 999 999,86
г. Екатеринбург, ул. Радичева, 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	16 909 999,89	33 820 000,11
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	9 273 000,00	3 090 999,63	6 182 000,37
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	7 839 000,00	2 612 999,61	5 226 000,39
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	34 217 710,90	13 067 393,80	21 150 317,10
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	30 141 594,83	11 510 766,71	18 630 828,12
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	30 655 121,27	11 706 876,83	18 948 244,44
<b>итого</b>	<b>282 536 189,87</b>	<b>98 634 549,83</b>	<b>183 901 640,04</b>

С уважением,  
Президент



Зверев Ю.А.

Исполнитель: Кулумбегова А.В.  
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524  
Эл. почта: [kuhumbegova@nppifprof.ru](mailto:kuhumbegova@nppifprof.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-д

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. № ВХ 2024 12 12 24 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 Томенской области (Департамент имущественных отношений Томенской области)  
Номер счета получателя средств (р/с) № 03100643000000016700,  
Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ТЮМЕНЬ БАНКА РОССИИ/УФК по Томенской 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://diolrfo.72to.ru>, новости <https://vk.com/diolo>





Всего пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью:  
*220 (дваста двадцать)* листов

Заместитель генерального директора





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 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	06F9E8780072B379A8462A2918 012709B7 с 10.10.2025 10:15 по 10.10.2026 10:20 GMT+03:00	17.06.2026 13:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа